



Tjänsteutlåtande

Utfärdat 2023-09-01

SBN 2023-09-26

Diarienummer SBF-2023-01000

(LIS diarienummer 0360/14)

Handläggare

Stefan Rosén

Telefon: 031-368 18 04

E-post: stefan.rosen@stadsbyggnad.goteborg.se

Avbryta arbetet med detaljplan för bostäder vid Västra Tuvevägen och Glöstorpsvägen inom stadsdelen Tuve, samt uppdrag för detaljplan för bostäder och förskola vid Västra Tuvevägen och Glöstorpsvägen inom stadsdelen Tuve

Förslag till beslut

I stadsbyggnadsnämnden

1. Avbryta arbetet med detaljplan för bostäder vid Västra Tuvevägen och Glöstorpsvägen inom stadsdelen Tuve
2. Stadsbyggnadsförvaltningen får i uppdrag att upprätta detaljplan för bostäder och förskola vid Västra Tuvevägen och Glöstorpsvägen inom stadsdelen Tuve med standardförfarande

Sammanfattning

Förvaltningen bedömer att svårlösta principfrågor nu har klarats ut så att planläggning kan återstarta men bedömer sammantaget att det är mest lämpligt att avbryta planarbetet och starta om med nytt uppdrag och ett nytt ärende. Principer för marköverlåtelse har varit en stor svårlöst fråga. Det har också funnits stora frågor kring inriktningar för markutnyttjande, utformning, bebyggelse typ, upplåtelseformer, mobilitet och parkering. Planarbetet har på grund av dessa frågor varit pausat en längre tid. Något förslag till samrådshandling har inte tagits fram. Exploatörer är Framtiden Byggutveckling AB och Exploateringsförvaltningen.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Planläggningen kan få positiva effekter på ekonomiska aspekter, bland annat genom förtätning på en plats där det redan finns service och infrastruktur som vägar, kollektivtrafik och teknisk försörjning. Om ingen planläggning görs så uteblir de positiva effekter som detta projekt skulle kunna ha för de ekonomiska aspekterna. Exploateringsförvaltningen bedömer i detta tidiga skede att projektekonomi för staden är i balans.

Bedömning ur ekologisk dimension

Planläggningen avses bidra till stärkning av denna centrala del av Tuve, bland annat genom stärkt underlag för service och genom att fler kan bo nära service och kollektivtrafik. Detta kan minska transportbehov och bilberoende. Om ingen

planläggning görs så uteblir de positiva effekter som detta projekt skulle kunna ha för de ekologiska aspekterna.

Bedömning ur social dimension

Planläggningen avses bidra till stärkning av denna centrala del av Tuve, bland annat genom stärkt underlag för service, stärkning av stråk med ny bebyggelse och fler ögon på gatan samt större blandning av boendeformer och upplåtelseformer. Om ingen planläggning görs så uteblir de positiva effekter som detta projekt skulle kunna ha för de sociala aspekterna.

Bilagor

Övriga handlingar

Byggnadsnämndens tidigare fattade beslut

Ärendet

Det aktuella beslutet innebär att arbetet med detaljplan för bostäder vid Västra Tuvevägen och Glöstorpsvägen avbryts samt att aktuella delar av planens syfte och innehåll istället prövas i nytt ärende enligt nytt uppdrag.

Beskrivning av ärendet

Planförslaget

Planområdet ligger vid Västra Tuvevägen och Glöstorpsvägen i Tuve, cirka 300-400 m från Tuve torg och cirka 5 km från Göteborgs centrum. Syftet med planen är att möjliggöra en komplettering med 200-300 bostäder varav 16 bostäder BmSS samt en förskola med 8 avdelningar.

Planförslaget avses följa intentioner och föreslagna bebyggelseområden i Program för Tuve från 2008. Principer från ett förordat förslag från parallella uppdrag ska gälla i tillämpliga delar. Stadsbyggnadsidéerna för detaljplanen är bland annat att ny bebyggelse ska orienteras längs gator för att skapa mer stadsmässiga kvaliteter, och att ny bebyggelse ska ansluta till den befintliga gröna karaktären och låga skalan i Tuve.

Förslaget överensstämmer med Översiktsplan för Göteborg, antagen av kommunfullmäktige 2022-05-19. Översiktsplanen anger i avsnittet om gestaltad livsmiljö att den övergripande inriktningen för stadsbyggandet ska vara kvartersstadens och trädgårdsstadens struktur.

Gällande detaljplaner 2-3458 och 2-3244 anger allmän plats park/plantering, garageändamål samt att marken inte får bebyggas. Genomförandetiden har gått ut.

Del av planområdet är inte tidigare planlagt.

Bakgrund

Program för Tuve anger bland annat att huvudgatorna ska gestaltas mer stadsmässigt och bli nya offentliga rum med bebyggelse på båda sidor och med blandtrafik. 2014 gavs positivt planbesked till sökanden Bostadsbolaget. Inriktningar i planbeskedet var att det bör vara något högre exploatering än vad programmet anger, att det ska finnas lokaler i bottenvåningar vid viktiga stråk och platser, samt att parallella uppdrag behöver genomföras i planarbetets inledning. Intressenter vid planstart var Framtiden Byggutveckling AB (FBUAB), Fastighetskontoret (nu Exploateringsförvaltningen) samt markanvisade exploatörer för västra delen. Fastighetskontoret var exploatör för förskola, BmSS samt en mindre bostadsexploatering i södra delen. 2016 genomfördes parallella uppdrag enligt intentionerna i planbeskedet. 2018 gjordes en formell omstart av projektet med senaste versionen av PBL (men med bibehållet diarienummer). I det skedet förändrades också vissa förutsättningar. All tänkt bebyggelse på västra sidan av Västra Tuvevägen, och därmed också de markanvisade exploatörerna, utgick på grund av oöverkomliga oklarheter med befintliga miljötillstånd för industribuller från Volvo Tuve. Därefter har de två återstående exploatörerna haft svårt att landa i principer för de marköverlåtelse som krävs för den offentliga service som ingår i projektet. En viktig del av projektet är att ersätta befintlig förskola om 4 avdelningar med en större om 8 avdelningar. Alternativa platser för förskola har utretts. Den mest lämpliga förskoletomten har konstaterats vara den befintliga förskoletomten, vilken då behöver utökas. Detta kräver en viss marköverlåtelse från FBUAB till Exploateringsförvaltningen. Liknande marköverlåtelse krävs även för BmSS som också ingår i projektet. Det har

också funnits stora frågor om inriktningar för markutnyttjande, utformning, bebyggelseyp, upplåtelseformer, mobilitet och parkering. FBUAB har i ett skede ansett att inriktningar från parallella uppdrag inte ska gälla, och man avsåg av kostnadsskäl att arbeta med punkthus och markparkering, vilket inte är i linje med de kvalitativa inriktningarna för utvecklingen på denna plats. Planarbetet har på grund av dessa frågor varit pausat sedan våren 2019.

Ärendets handläggning

Detaljplanen upprättas enligt PBL (2010:900). Planen bedöms vara av den karaktären att den ska hanteras med standard planförfarande och antas av stadsbyggnadsnämnden.

Byggnadsnämnden har tidigare beslutat:

April 2008	att godkänna program för Tuve.
BN 2014-10-21	att godkänna startplan för år 2014 där detaljplanen ingår som en namngiven detaljplan.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Förvaltningen bedömer att de stora svårösta frågorna nu har klarats ut i tillräcklig grad så att planläggning kan återstarta. Parterna har landat i principer för de marköverlåtelse som krävs. FBUAB har gjort stora förbättringar beträffande kvalitativa inriktningar.

Planarbetet har varit pausat länge. Projektets förutsättningar, sett till vilka delar som kan ingå i planläggningen, har också ändrats mycket sedan planbeskedet 2014. Förvaltningen bedömer sammantaget att det är mest lämpligt att avbryta planarbetet och starta om med nytt uppdrag för planläggning i nytt ärende för aktuella delar utifrån aktuella krav, behov och inriktningar. Då kan också senaste versionen av PBL samt nu aktuella planavtal tillämpas. Det bedöms inte behövas något nytt planbesked för de aktuella delarna.

En ny planbeskedsansökan för den västra delen, där tidigare förslag utgick på grund av Volvos miljötillstånd, handläggs nu men förutsättningarna bedöms vara oförändrade och planläggning bedöms inte kunna ske för den delen.

Planområdet 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.

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

En stadsutveckling på platsen bedöms ha hög prioritet och vara lämpligt att pröva i detaljplan

Förvaltningen har bedömt och beaktat barns bästa vid framtagande av planen.

Stadsbyggnadsförvaltningen

Henrik Kant	Henrik Levin
Stadsbyggnadsdirektör	Avdelningschef Detaljplan