

Tjänsteutlåtande

Utfärdat 2023-09-25

Diarienummer EXF-2023-00593

Handläggare

Arian Limani

Telefon: 0736531413

E-post: arian.limani@exploatering.goteborg.se

Omvandling av markreservation till markanvisning samt utökad tilldelning – bostäder norr om Tuve torg

Förslag till beslut

I exploateringsnämnden:

1. Ekeblad bostad AB tilldelas under tre år en avgiftsfri markanvisning
2. OBOS Kärnhem bostadsproduktion AB tilldelas under tre år en avgiftsfri markanvisning
3. Development partner 09 AB ihop med Malmström Edström arkitekter ingenjörer tilldelas under tre år en avgiftsfri markanvisning
4. Jemmet Tuve AB tilldelas under tre år en avgiftsfri markanvisning
5. Exploateringsnämnden fastställer villkor för markanvisningarna i enlighet med detta tjänsteutlåtande
6. Exploateringsförvaltningen får i uppdrag att teckna markanvisningsavtal med intressenterna enligt punkt 1-4, eller helägt bolag i samma koncern

Sammanfattning

Ärendet avser tilldelning av markanvisningar baserat på tidigare lämnade markreservationer norr om Tuve torg. De lämnade markreservationerna baseras på en väldigt tidig och översiktlig projektutveckling och omfattar cirka 70 stadsradhus. Vid fastighetsnämndens beslut om ansökan om planbesked, 2019-11-18 § 265, utökades aktuell projektutveckling från markreservationens 70 stadsradhus till att omfatta ett område med ytterligare cirka 130 småhus/stadsradhus samt en förskola och ett BmSS. Projektet, inklusive utökningen, erhöll positivt planbesked i byggnadsnämnden 2020-06-23 § 318.

Med anledning av ovan bakgrund avser detta ärende, utöver omvandling av befintliga markreservationer till markanvisningar, även en utökad tilldelning till befintliga aktörer innefattandes samtliga bostadsbyggrätter som eventuellt tillkommer i detaljplanen.

Exploateringsförvaltningen har vid tilldelning av den ursprungliga markreservationen, genom jämförelseförfarande, bedömt att aktörerna i fråga är bäst lämpade att genomföra detta projekt samt att de har den kompetens och de resurser som krävs för att genomföra projektet och bidra till en god stadsutveckling.

Samtliga bostadsvolymer som nämns i detta tjänsteutlåtande är enbart preliminära. Det exakta utfallet avgörs vid lagakraftvunnen detaljplan.

Området som omfattas av ärendet är översiktligt utpekad i bilaga 1.

Detaljplanen för området i fråga ska nu påbörjas. För att stadsbyggnadsförvaltningen ska kunna teckna planavtal med aktörerna krävs att det finns en beslutad markanvisning samt undertecknat markanvisningsavtal på plats. Inför denna markanvisning har nära samverkan skett mellan exploateringsförvaltningen och stadsbyggnadsförvaltningen, bland annat i fråga om markanvisningens omfattning och dess relation till detaljplanens omfattning och tidplan. Förvaltningarna har gemensamt verkat för att uppnå en sammanhållen stadsutveckling genom att samverka i ovan nämnda frågor.

Bedömning ur ekonomisk dimension

De volymer som omfattas av utökningen i tilldelningen är förknippade med en viss osäkerhet på grund av platsens förutsättningar. Det går således i detta skede inte helt att avgöra vilken exploateringsvolym som kan bedömas lämplig i kommande detaljplaneprovning, vilket innebär en ekonomisk osäkerhet för projektet.

Bedömning ur ekologisk dimension

Förvaltningen har inte funnit några särskilda aspekter på frågan utifrån denna dimension.

Bedömning ur social dimension

Förvaltningen har inte funnit några särskilda aspekter på frågan utifrån denna dimension.

Samverkan

Ingen facklig samverkan har skett eller varit nödvändig i detta ärende.

Bilagor

1. Översiktskarta och detaljkarta
2. Tjänsteutlåtande - Markreservation för stadsradhus norr om Tuve torg inom stadsdelen Tuve
3. Tjänsteutlåtande - Förlängning av markreservation för stadsradhus norr om Tuve torg inom stadsdelen Tuve
4. Tjänsteutlåtande - Ansökan om planbesked angående stadsradhus/småhus, förskola och BmSS norr om Tuve torg, inom stadsdelen Tuve
5. Tjänsteutlåtande - Planbesked för bostäder och förskola norr om Tuve torg (Tuve 7:5 m.fl.) inom stadsdelen Tuve
6. Förprövningsrapport - Planbesked för bostäder och förskola norr om Tuve torg (Tuve 7:5 m.fl.) inom stadsdelen Tuve
7. Ansökan om direktanvisning

Protokollsutdrag skickas till

martin.larsson@skeppsviken.se

carlos.andersson@jemmett.se

henrik.ekeblad@ekebladostad.se

emil.lundin@ekebladbostad.se

yngve.karlsson@developmentpartner.se

henrik.andersson@developmentpartner.se

eva-lena.nordek@oboskarnhem.se

annie.malmqvist@oboskarnhem.se

Ärendet

Nämnden ska i ärendet ta ställning till att omvandla befintliga markreservationer till markanvisningar samt att utöka tilldelningarna till att omfatta även samtliga bostadsbyggrätter som, utöver de ursprungliga markreserverade volymerna, eventuellt tillkommer i detaljplanen.

Beskrivning av ärendet

Bakgrund

Dåvarande fastighetsnämnden beslutade 2018-12-10 enligt § 299 att tilldela fyra aktörer (Ekeblad bostad AB, OBOS Kärnhem bostadsproduktion AB, Development partner 09 AB ihop med Malmström Edström arkitekter ingenjörer samt Jemmet AB, nedan "aktörerna") markreservationer inom ett område beläget cirka 500 meter norr om Tuve torg (se bilaga 2). Tilldelningen föregicks av ett jämförelseförfarande där de fyra aktörerna nämnda ovan bäst bedömdes uppfylla de uppställda kriterierna för markreservationen. Aktörerna bedömdes även ha den kompetens och de resurser som krävs för att genomföra projektet och bidra till en god stadsutveckling. Fastighetsnämnden beslutade 2021-11-15 enligt § 279 att förlänga markreservationerna på oförändrade villkor till och med 2023-12-10 (se bilaga 3).

Markreservationerna omfattar totalt cirka 70 stadsradhus fördelat på de fyra aktörerna enligt följande:

- Ekeblad bostad AB (20 st.)
- OBOS Kärnhem bostadsproduktion AB (20 st.)
- Development partner 09 AB ihop med Malmström Edström arkitekter ingenjörer (16 st.)
- Jemmet AB (14 st.)

Efter tilldelningen av de ursprungliga markreservationerna gjordes en mer grundlig projektutveckling inför fastighetsnämndens ansökan om planbesked. Under denna process bedömdes det lämpligt att utöka projektet. Vid fastighetsnämndens beslut om ansökan om planbesked, 2019-11-18 § 265 (se bilaga 4), utökades således aktuell projektutveckling från markreservationens cirka 70 stadsradhus till att omfatta ett område med ytterligare cirka 130 småhus/stadsradhus samt en förskola och ett BmSS. Projektet, inklusive utökningen, erhöll positivt planbesked i byggnadsnämnden 2020-06-23 § 318 (se bilaga 5). Vid stadsbyggnadskontorets förprovning framkom det faktorer som innebär en osäkerhet kring den slutliga exploateringsvolymen som kan genereras i detaljplanen,

vilket i sin tur innebär en osäkerhet kring de slutliga volymerna som kommer markanvisas. De främsta osäkerhetsfaktorerna i detaljplanearbetet är omfattningen av skyfallsytor, arkeologi/kulturmiljö, eventuell ny vägkoppling, eventuell ny stadsdelspark samt skyddsvärd naturmiljö (se bilaga 5 och 6).

Aktörerna inkom 2019 med en ansökan om att få en utökad tilldelning för den utökning som planbeskedet innebar (se bilaga 7).

Detaljplanen för området i fråga ska nu påbörjas. För att stadsbyggnadsförvaltningen ska kunna teckna planavtal med aktörerna krävs att det finns en beslutad markanvisning samt undertecknat markanvisningsavtal på plats. Inför denna markanvisning har nära samverkan skett mellan exploateringsförvaltningen och stadsbyggnadsförvaltningen, bland annat i fråga om markanvisningens omfattning och dess relation till detaljplanens omfattning och tidplan. Förvaltningarna har gemensamt verkat för att uppnå en sammanhållen stadsutveckling genom att samverka i ovan nämnda frågor.

Markanvisningarnas omfattning

De aktuella områdena för markanvisning (nedan ”markanvisningsområdena”) ligger i Tuve, cirka 500 meter norr om Tuve torg (se bilaga 1). Markanvisningsområdena omfattar totalt cirka 42 000 kvm inom del av fastigheterna Tuve 7:5, 7:18, 9:174, 2:3, 3:21, 3:32 och 3:21. Markanvisningarna omfattar enbart de kvarter som i kommande detaljplan avses användas för bostadsändamål. Förskola, BmSS och allmän plats (förutsatt att detaljplanen anger kommunalt huvudmannaskap) kommer behållas i kommunal ägo.

Villkor för markanvisningarna

Villkoren för markanvisningarna baseras på de villkor som ställdes vid tilldelningen av de ursprungliga markreservationerna samt på Göteborgs stads riktlinje för markanvisning. För omvandling av befintliga markreservationer till markanvisningar samt för tilldelning av de utökade volymerna som eventuellt tillkommer i detaljplanen gäller således följande villkor för respektive aktör:

- Omvandlingen av markreservationer till markanvisningar omfattar cirka 70 bostäder i form av stadsradhus/småhus. Volymen fördelas på aktörerna i enlighet med tidigare markreservationer, det vill säga enligt följande:
 - Ekeblad bostad AB (20 st.)
 - OBOS Kärnhem bostadsproduktion AB (20 st.)
 - Development partner 09 AB ihop med Malmström Edström arkitekter ingenjörer (16 st.)
 - Jemmett AB (14 st.)
- Den utökade tilldelningen omfattar samtliga bostäder som, utöver de markreserverade volymerna ovan, eventuellt tillkommer i detaljplanen. De utökade volymerna fördelas på aktörerna enligt samma princip som vid markreservationerna, dock i stället angett i en ungefärlig procentuell andel av den totala tillkommande volymen. Fördelningen är således enligt följande:
 - Ekeblad bostad AB (cirka 28,5%)

- OBOS Kärnhem bostadsproduktion AB (cirka 28,5%)
- Development partner 09 AB ihop med Malmström Edström arkitekter ingenjörer (cirka 23%)
- Jemmett AB (cirka 20%)

Alternativt kan fördelningen ske genom ett annat förslag som aktörerna gemensamt kommer överens om och som kommunen godkänner.

- Aktörerna erinras om och accepterar att angivna volymer och områden i denna markanvisning enbart är preliminära och kan komma att ändras beroende på detaljplanens slutgiltiga utformning.
- De markanvisade andelarna är inte lägesmässigt specificerade inom planområdet. Aktörerna förutsätts i stället delta i planarbetet och gemensamt verka för att en så bra helhetslösning som möjligt uppnås. Först när kommunen bedömer att en sådan helhetslösning uppnåtts kan den lägesmässiga fördelningen av respektive aktörs andelar göras. I första hand är det upp till aktörerna att gemensamt komma överens om den lägesmässiga fördelningen. I det fall aktörerna inte uppnår en sådan överenskommelse kommer exploateringsförvaltningen fatta det avgörande beslutet om fördelningen.
- Bostäderna ska av aktörerna antingen upplåtas med bostadsrätt och/eller överlåtas med äganderätt. Kvartersmarken för bostäderna ska av kommunen överlåtas med äganderätt till aktörerna.
- Minst 20 procent av respektive aktörs andel av den totala volymen ska rikta sig till kundgruppen förstagångsköpare samt barnfamiljer. Aktörerna ska för dessa bostäder kunna redovisa en affärsmodell som håller nere priset till kund i syfte att underlätta för den avsedda kundgruppen på bostadsmarknaden. Affärsmodellen ska redovisas innan markanvisningsavtalet ingås.
- Inom planområdet ska det inrymmas lämpliga tomter för en förskola på 8 avdelningar samt minst ett fristående BmSS (boende med särskild service). Inte heller denna kommunala service är lägesmässigt specificerat i detta skede. Det ingår således i aktörernas ansvar att samverka med kommunen för att uppnå den bästa helhetslösningen som även inrymmer den kommunala servicen inom området. Hur många enheter BmSS och hur mycket yta som behövs för dessa enheter är i detta skede osäkert och kommer därför avgöras i planarbetet. Detsamma gäller för förskolans ytbehov.
- En långsiktig kvalitets- och miljöprofil ska eftersträvas för bolagets byggnation. Det innebär att byggproduktionen planeras för miljöanpassat genomförande, att byggnadernas drift är energi- och resurseffektiv, att god innemiljö skapas från byggnaderna via medvetna miljöval med låga emissioner samt att den totala påverkan på miljön från byggnaderna och ingående material blir låg.

I samband med att projektering startas och bygglov söks ska bolaget kalla exploateringsförvaltningen till särskilt samråd avseende miljöanpassat byggande.

En utgångspunkt för samrådet är Göteborgs kommuns program för

"Miljöanpassat byggande" som gällde vid tidpunkten för exploateringsnämndens beslut om markanvisning. Exploatören ges utifrån detta möjlighet att tillämpa ett lämpligt miljöcertifieringssystem och inom detta uppnå en certifieringsnivå som, enligt exploateringsförvaltningens bedömning, på övergripande nivå motsvarar Göteborgs kommuns ambitioner inom området.

- Aktörerna ska teckna plankostnadsavtal med stadsbyggnadsförvaltningen avseende samtliga bostadsbyggrätter inom planområdet. Stadsfastighetsförvaltningen tecknar plankostnadsavtal med stadsbyggnadsförvaltningen avseende förskola, skola och BmSS (boende med särskild service).
- Området ska utformas med god tillgänglighet. Personer med olika funktionshinder ska lätt kunna orientera sig samt enkelt, självständigt och utan fara ta sig fram till och inom områdena. Markbeläggning, belysning, väghållning och skyltning ska underlätta framkomligheten.
- Kommunen och bolaget har ett gemensamt ansvar för och ska samverka i att kommunicera projektet till allmänheten och berörda intressenter, från markanvisning till dess slutförande.

Exploateringsprojektet

Kommunen har samordningsansvar för kommunikation som avser exploateringsprojektet. Vid behov och i den omfattning kommunen bedömer att det krävs tar kommunen initiativ till framtagande av exploateringsprojektets kommunikationsplan. Bolaget ska i samverkan med kommunen bidra till framtagandet av kommunikationsplanen samt vid behov utse en kontaktperson och tillsätta erforderliga resurser under hela projektet. Exempel på kommunikationsinsatser: löpande informationsutbyte, pressarbete, utbyte av text, bilder och illustrationer samt delta på informationsmöten. Kommunen utgår i sitt arbete från Göteborgs Stads riktlinje för kommunikation.

Markanvisningen

Bolaget har ansvar för kommunikation och marknadsföring avseende sitt projekt/byggnation.

Exploateringsförvaltningens bedömning

Tilldelningen av de ursprungliga markreservationerna föregicks av ett jämförelseförfarande där de fyra aktörerna bäst bedömdes uppfylla de uppställda villkoren för markreservationen. Aktörerna har sedan dess fortsatt varit aktiva och drivande i framdriften av projektet. Förutsättningarna för projektet har inte ändrats på något avgörande sätt och aktörerna bedöms fortsatt vara lämpade att genomföra projektet. Exploateringsförvaltningen föreslår således att de ursprungliga markreservationerna omvandlas till markanvisningar på i princip oförändrade villkor.

Exploateringsförvaltningen har tillsammans med stadsbyggnadsförvaltningen gjort bedömningen att det finns potential att tillskapa ytterligare byggrätter i området utöver de volymer som ingick i markreservationen. Fördelat på de fyra aktörerna blir de ursprungliga markreserverade volymerna väldigt små. En utökning till de befintliga aktörerna med de tillkommande volymerna som bedöms kunna tillskapas ger betydligt bättre förutsättningar att säkerställa ett rationellt och ekonomiskt genomförande av projektet. De befintliga aktörerna har med varandra bildat en samverkansgrupp för att på ett så resurseffektivt sätt som möjligt skapa en god helhetslösning i området. Att addera ytterligare en eller flera aktörer i projektet skulle ha negativ påverkan på framdriften och samverkan i projektet. Att tilldela utökningen till de befintliga aktörerna är vidare ur ett kommunalt resursplaneringsperspektiv fördelaktigt eftersom kommunens resurser bedöms kunna generera högre samhällsnytta i andra projekt. Även osäkerheterna kring de utökade volymerna motiverar en tilldelning till befintliga aktörer då det minimerar risken för förgävesarbete inom förvaltningen. Med anledning av det ovan nämnda föreslår exploateringsförvaltningen således att aktörerna tilldelas samtliga bostadsbyggrätter som, utöver de ursprungliga markreserverade volymerna, eventuellt tillkommer i detaljplanen.

Exploateringsförvaltningen bedömer även att aktörerna har den kompetens och de resurser som krävs för att genomföra projektet och bidra till en hållbar stadsutveckling.

Kristina Lindfors

Direktör

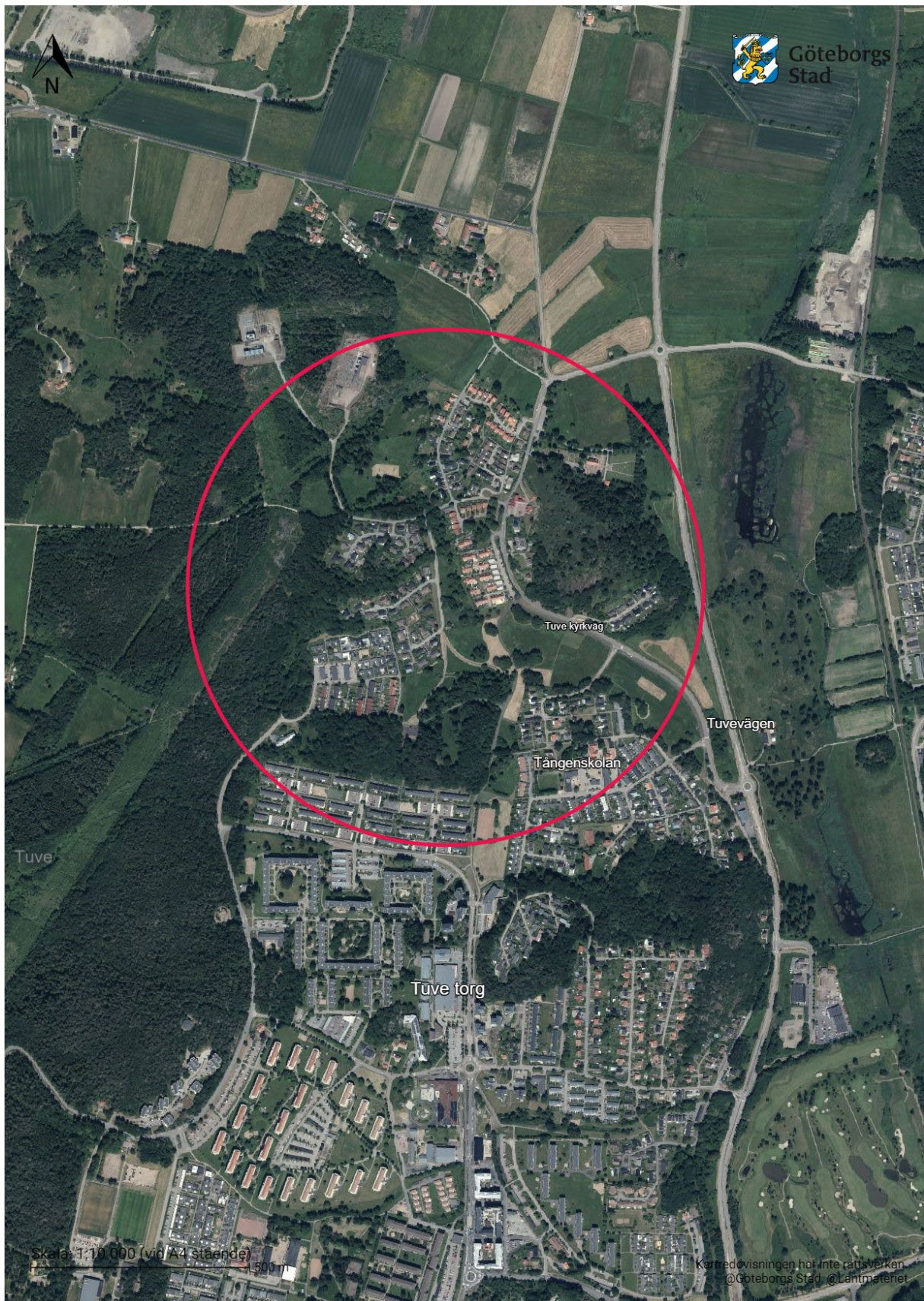
Exploateringsförvaltningen

Marie Persson

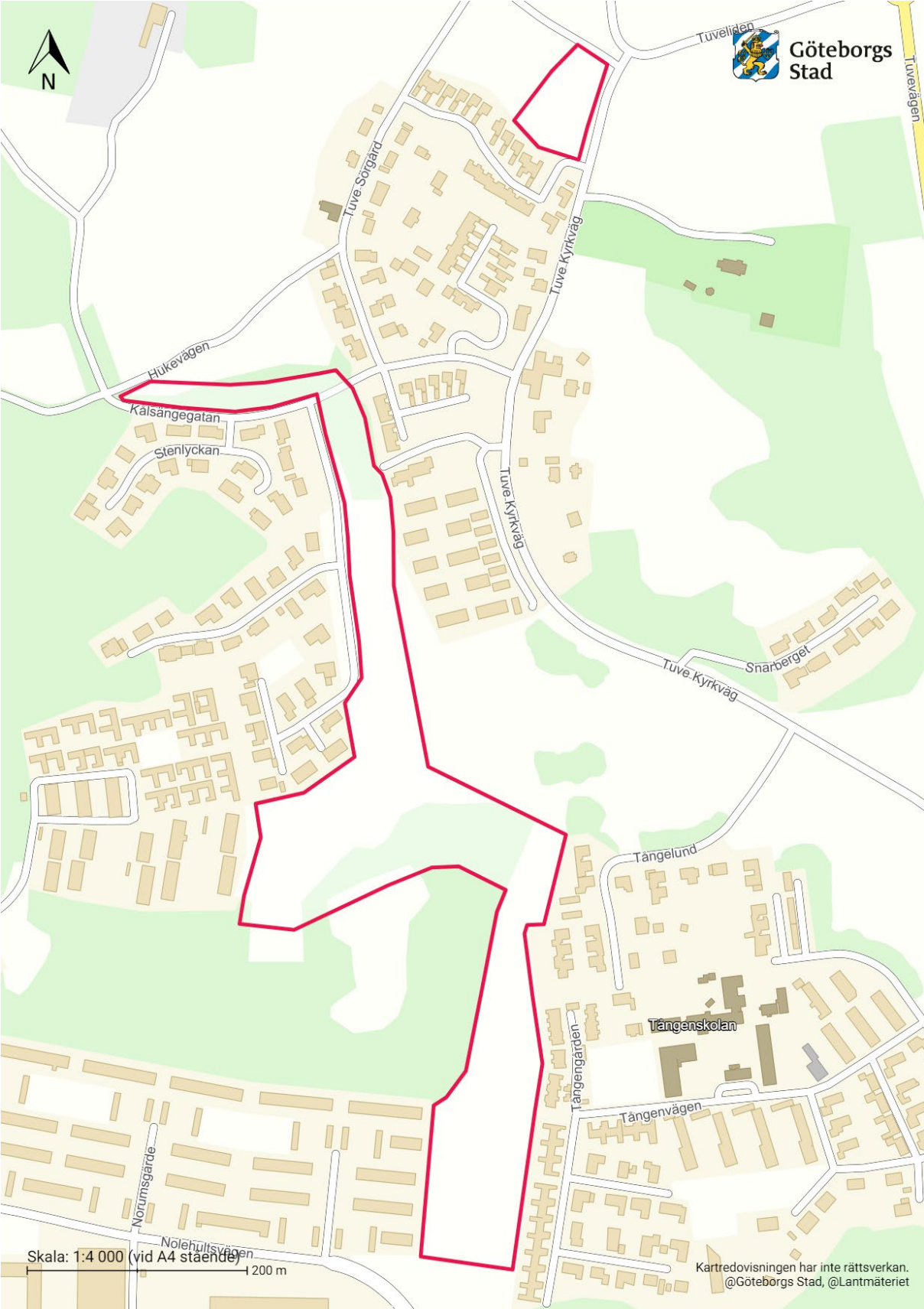
Avdelningschef

Mark och boende

Översiktskarta



Detaljkarta





Tjänsteutlåtande

Utfärdat 2018-12-10

Diarienummer 4874/18

Handläggare

Lukas Memborn

Telefon: 031-368 10 79

E-post: lukas.memborn@fastighet.goteborg.se

Markreservation för stadsradhus norr om Tuve torg inom stadsdelen Tuve

Förslag till beslut

I fastighetsnämnden

1. Ekeblad bostad AB får under tre års tid en avgiftsfri markreservation för stadsradhus norr om Tuve torg på delar av fastigheterna Tuve 7:5, Tuve 7:18 samt Tuve 9:174
2. OBOS Kärnhem bostadsproduktion AB får under tre års tid en avgiftsfri markreservation för stadsradhus norr om Tuve torg på delar av fastigheterna Tuve 7:5, Tuve 7:18 samt Tuve 9:174
3. Development partner 09 AB ihop med Malmström Edström arkitekter ingenjörer får under tre års tid en avgiftsfri markreservation för stadsradhus norr om Tuve torg på delar av fastigheterna Tuve 7:5, Tuve 7:18 samt Tuve 9:174
4. Jemmett AB hållbara smarta hem får under tre års tid en avgiftsfri markreservation för stadsradhus norr om Tuve torg på delar av fastigheterna Tuve 7:5, Tuve 7:18 samt Tuve 9:174
5. Fastighetskontoret får i uppdrag att teckna markreservationsavtal med intressenterna enligt punkt 1-4.
6. Fastighetskontoret får i uppdrag att ansöka om planbesked för stadsradhus norr om Tuve torg i huvudsak enligt förutsättningarna i detta tjänsteutlåtande. Vid positivt planbesked utgör även ansökan beställning av detaljplan.

Sammanfattning

Norr om Tuve torg ligger ett område som fastighetskontoret har annonserat som en markreservation av ca 70 stycken stadsradhus. Markreservationen berör inte det äldre skredområdet. Ambitionen med just den här specifika bebyggelsetypen är att kunna stärka kopplingarna till torget norrifrån samt förtäta med en tät men låg skala i en av Strategi för utbyggnadsplanering, Göteborg 2035 utpekade tyngdpunkter. I enlighet med de politiska ambitionerna om att främja goda konkurrensförhållanden på marknaden har markreservationen uttryckligen efterfrågat mindre, nya eller i Göteborg oetablerade aktörer för att uppnå en större mångfald av aktörer och en mer variationsrik bebyggelse.

För minst 20 stycken av stadsradhusen efterfrågade fastighetskontoret även yteffektiva och prisvärda lösningar lämpliga för barnfamiljer och förstagångsköpare.

Fastighetskontoret har med en samlad bedömning utifrån det oväntat stora gensvaret valt att dela 70 stycken stadsradhus i fyra delar enligt följande:

- Ekeblad bostad AB (20 st)
- Kärnhem bostadsproduktion AB (20 st)
- Development partner 09 AB ihop med Malmström Edström arkitekter ingenjörer (16 st)
- Jemmett AB hållbara smarta hem (14 st)

Ekonomiska konsekvenser

I markreservationen anges inte något pris för marken. Pris för marken kommer i samband med markanvisningen att anges enligt fastighetskontorets modell för prissättning av kommunal mark. För att markreservationen i ett senare skede ska kunna utvecklas till en markanvisning måste aktörerna acceptera det pris som då kommer att anges utifrån prismodellen.

Barnperspektivet

För minst 20 stycken av stadsradhusen efterfrågade fastighetskontoret även yteffektiva och prisvärda lösningar lämpliga för barnfamiljer.

Jämställdhetsperspektivet

Fastighetskontoret har inte funnit några särskilda aspekter på frågan utifrån detta perspektiv då denna markreservation sker i så tidigt skede.

Mångfaldsperspektivet

Fastighetskontoret har inte funnit några särskilda aspekter på frågan utifrån detta perspektiv då denna markreservation sker i så tidigt skede.

Miljöperspektivet

Aktörerna som är aktuella för markanvisning har accepterat att projektet ska genomföras i enlighet med kraven i Göteborgs stads program för miljöanpassat byggande.

Omvärldsperspektivet

Gensvaret ifrån branschen har varit stort i både antal och kvalitet vilket tyder på att det finns ett flertal aktörer i Sverige som har kunskapen om att kunna blanda småhus i form av stadsradhus nära flerbostadshus med en hög bebyggelsetäthet och ett gott markutnyttjande som följd.

Genom att placera stadsradhusen nära gatan och på så sätt frigöra tysta grönytor på baksidan för både privat och gemensamt bruk så uppstår även sociala fördelar med tryggare gator och gemensamma lektyor i kvarterens inre som lättare kan överblickas.

Bilagor

1. Översiktskarta samt Detaljkarta

Protokollsutdrag

emil.lundin@ekebladbostad.se

eva-lena.nordek@karnhem.se

henrik.andersson@developmentpartner.se

carlos.andersson@jemmet.se

Ärendet

Markreservationsmetod

För den aktuella markreservationen tillämpas jämförelseförfarande. Det innebär att fastighetskontoret har annonserat ut den aktuella markreservationen på goteborg.se/markanvisning och sedan utvärderat inkomna intresseanmälningar utifrån de angivna bedömningskriterierna.

För detta och andra projekt som avses hanteras som markreservationer är platserna identifierade men alla förutsättningar är ännu inte klargjorda, markanvisningen görs därför i två steg. I det första steget fattar fastighetsnämnden beslut om vilket/vilka bolag som skall få arbeta vidare med utvecklingen av området, detta sker genom en så kallad markreservation. I nästa skede återkommer kontoret med projektspecifika krav, och markreservationen fullföljs genom ett nytt beslut om markanvisning av fastighetsnämnden. De projektspecifika kraven kommer att definieras innan planläggning påbörjas.

Efter beslut i fastighetsnämnden om markreservationen lämnas en ansökan om planbesked in till byggnadsnämnden. Om byggnadsnämnden beslutar om ett negativt planbesked förfaller markreservationen utan rätt till ersättningsanvisning.

I anslutning till att planarbetet startar återkommer fastighetskontoret till fastighetsnämnden med förslag till beslut om markanvisning. En förutsättning för att markreservationen ska utvecklas till en markanvisning är att aktörerna accepterar tillkommande projektspecifika krav, samt krav enligt Göteborgs stads markanvisningspolicy.

Fastighetskontoret föreslår markreservation i tre år till de aktörer som enligt kontorets bedömning bäst svarar upp mot bedömningskriterierna i markreservationen utifrån en samlad bedömning. I urvalsarbetet strävar kommunen efter att främja goda konkurrensförhållanden i syfte att erhålla en mångfald av byggaktörer och en variationsrik bebyggelse.

Beskrivning av ärendet

Enligt kommunfullmäktiges uppdrag att upplåta tomter för minst 250 stycken småhus från kommunal mark har fastighetskontoret valt att pröva ett område som är utpekad som ett prioriterat utbyggnadsområde med tyngdpunkt Tuve torg enligt strategi för utbyggnadsplanering 2035. Den tillkommande stadsradhusbebyggelsen hamnar ca 400 meter norr om torget med busshållplats för bland andra stombuss 17

De aktuella områdena för markreservationen ligger mellan Norumsgärde, Tångedal och Tångengården drygt 8 kilometer från Göteborgs centrum och består huvudsakligen av gräsytor. I närområdet finns Hökällan naturreservat, S:t Jörgens golfbana samt Tuve torg med hållplats för stombuss. Området ligger inom del av fastigheterna Tuve 7:5, 7:18 samt 9:174 och består av naturmark med merparten gräsytor samt en gångväg.

De två aktuella områdena ligger, delvis på parkmark i gällande plan, delvis utanför planlagt område. I planarbetet bör behovet av parkytor beaktas.

Ett program togs fram för området 2008 där aktuellt område ingick. Syftet med programarbetet var att ta fram till en långsiktigt hållbar plan för Tuve, som har en minskande befolkning och därför behöver fler boende för att stärka det sviktande serviceunderlaget. Programmet diskuterar möjligheter och platser för ny bebyggelse.

Programmet ligger till grund för kommande detaljplaner. Det västra av de två aktuella områdena för markreservation finns utpekade för ny bebyggelse i programmet, den östra ytan ligger utmed ett, i programmet utpekade viktigt stråk.

Markreservationens omfattning

Aktuell markreservation omfattar cirka 70 stadsradhus i form av bostadsrätter och äganderätter. Volymerna ovan är endast preliminära och vidare diskussioner kring omfattning kommer att ske inom detaljplanearbetet.

Prissättning på marken

I markreservationen anges inte något pris för marken. Pris för marken kommer att anges enligt fastighetskontorets modell för prissättning av kommunal mark vid markanvisning. För att markreservationen i ett senare skede ska kunna utvecklas till en markanvisning måste aktörerna acceptera det pris som då kommer att anges utifrån prismodellen.

Planbeskedsansökan

Markreservationen är genomförd i ett tidigt skede, där flera förutsättningar är okända. Ett steg i ledet att konkretisera förutsättningarna inför markanvisning är ansökan om planbesked.

Planbesked söks för området, som i dagsläget bedöms kunna rymma cirka 70 stadsradhus. Inför ansökan ska området specificeras och underlag tas fram. De aktörer som tilldelats markreservationen bekostar och ansvarar för att skisser och underlag tas fram till planbeskedsansökan i samråd med fastighetskontoret.

Förvaltningens bedömning

Bedömningskriterier

Vid den fortsatta bedömningen av de intressenter som uppfyllt/accepterat grundkraven för markreservationen har fokus varit intressenternas ambitioner gällande fyra huvudkriterier som angavs i annonsen:

- **Stadsradhus.** Här har fastighetskontoret tittat på aktörernas förståelse för stadsradhusens möjligheter till att stärka gaturummen och kopplingarna som är så viktiga för Tuve torg och den närliggande bebyggelsen. Samt aktörernas kunskaper i hur de kan utnyttja de tysta inre grönytorna till att stärka de sociala och barnvänliga kvaliteterna.
- **Förstagångsköpare/ unga barnfamiljer.** Då annonsen uttryckligen skulle främja mindre aktörer har bedömningen fokuserat på lösningar som erbjuder flexibla lösningar med uthyrbara delar, oinredda delar eller stegvis betalning snarare än de mest prispressande lösningarna vilka kräver en mycket större volym än 14-20 stycken.
- **Mindre aktör för att främja konkurrens i byggsektorn.** Fastighetskontoret har förutom kvalitetskraven även tittat på hur små aktörerna är eller hur oetablerade de är på Göteborgsmarknaden.
- **Variationsrik bebyggelse.** För att kunna stärka Tuve torg krävs att vägen dit blir så attraktiv som möjligt. Fastighetskontoret har därför valt att efterfråga en mer variationsrik bebyggelse.

Inkomna ansökningar

De intressenter som har lämnat in ansökningar för markreservationen är:

- Bonova Sverige AB
- Ekeblad Bostad AB
- Kärnhem Bostadsproduktion AB (OBOS)
- SHH Bostad AB
- Derome Hus AB
- NCC Building Division Sweden
- Wood & Hill Fastigheter AB
- Veidekke Bostad AB, Veidekke Flex och Scil Projektutveckling AB
- Swebostad Utveckling AB
- Lokallagergruppen (Cravanti AB)
- Ikano Bostadsutveckling AB
- Cernera Fastigheter AB
- Blooc AB
- Development partner 09 AB ihop med Malmström Edström arkitekter ingenjörer
- FB Bostad AB
- Riksbyggen Ekonomisk Förening och Götenehus AB
- Jemmett AB
- BoKlok Housing AB
- SPACE M2 For smart living AB
- GBJ Bostadsutveckling AB
- Studor Villor AB/Studor Projektutveckling AB
- Botrygg Göteborg AB

Totalt har 22 ansökningar inkommit. Samtliga uppfyller de grundkrav som fastighetskontoret ställt för markreservationen.

Val av intressent/intressenter

Utifrån en helhetsbedömning baserat på kriterierna för markreservationen föreslår fastighetskontoret att markreservationen lämnas till:

- Ekeblad Bostad AB
- Kärnhem bostadsproduktion AB (dotterbolag till OBOS)
- Development partner 09 AB ihop med Malmström Edström arkitekter ingenjörer
- Jemmett AB

Fördelningen till aktörerna är enligt följande:

Aktör	Hyresrätter	Bostadsrätter	Äganderätt	Totalt
Ekeblad Bostad AB		20		20
Kärnhem Bostadsproduktion AB		20		20
Development partner 09 AB ihop med Malmström Edström arkitekter ingenjörer			16	16
Jemmett AB		14		14
Totalt	0	54	16	70

Antal bostäder är endast ungefärligt. Närmare förutsättningar för omfattning och volymer prövas vidare i detaljplanearbetet. Andelarna av markreservationen är inte lägesmässigt specificerade inom området, utan aktörerna förutsätts delta i planarbetet och gemensamt verka för att en så bra helhetslösning som möjligt uppnås och först när en sådan har uppnåtts ska en fördelning göras. Om inte aktörerna kommer överens har fastighetskontoret det avgörande beslutet.

Ambitionen för uppdelningen av området är att en blandning ska uppnås av husens karaktär och upplåtelseformer i hela området.

Aktörerna förväntas bekosta och samverka kring bland annat framtagande av gemensamma skisser för utvecklingen av området samt andra relevanta utredningar som behövs. I detta arbete ingår även att samverka kring eventuella bostäder och verksamheter som inte ingår i markreservationen.

Övervägande

Fastighetskontoret föreslår utifrån en helhetsbedömning att markreservation för det aktuella området lämnas till Ekeblad Bostad AB, Kärnhem bostadsproduktion AB, Development partner 09 AB ihop med Malmström Edström arkitekter ingenjörer samt Jemmett AB.

De utvalda aktörernas projekt ligger helt i linje med det arbete som gjorts inom ”historisk stadsplaneanalys” för att hitta fler lägen där man blandar just flerbostadshus ihop med stadsradhus. I Tuve är fokus på mindre aktörer och många av ansökningarna visar på en otrolig kompetens till att bygga varierande och uttrycksfulla fasader trots standardiserad stomme och pressat byggpris.

Vad som urskiljer de utvalda mindre aktörerna är att de sänker tröskeln till ett kvalitetsboende genom smarta standardiseringar i stomme och osynliga delar utan att tumma på kvaliteterna i fasad och ytskikt. Detta nås i flera fall via flexibla lösningar med oinredd vind samt möjlighet att skilja av markplanet till en uthyrbar del. Vissa når lägre byggkostnader via lägre overheadkostnader eller har fokuserat på lägre driftskostnader för slutkund. Men gemensamt för både mindre och större aktörer är att många av dem kan

visa på att en standardiserad stomme ändå kan bibehålla både variation och en hög estetisk kvalitet. Motiven för val av aktörer framgår nedan:

Ekeblad Bostad AB

Ekeblad Bostad AB (bolaget), grundat 2010, är en mindre aktör som inte fått markanvisning/reservation tidigare. Med erfarenhet från fastighets- och finansbranschen vill de skapa projekt som gör det möjligt för förstagångsköpare att etablera sig på bostadsmarknaden. Bolaget har hittills uppfört 650 radhus inom ramen för 24 projekt. Bolaget redovisar en modell för att sänka den ekonomiska tröskeln, där en del av kontantinsatsen delbetalas månadsvis under de första fem åren. Med standardiserad stomme kan byggkostnaderna hållas nere utan att avkall på kvalitet eller variation i arkitektur i övrigt. Referensexemplen visar på stadsradhus med varierande fasadutformning. Bolaget söker markreservation för minst 20 stadsradhus.

Kärnhem bostadsproduktion AB

Kärnhem bostadsproduktion AB (bolaget) som är ett helägt dotterbolag till OBOS, är en, i Göteborg, oetablerad, men känd aktör. De sänker tröskeln för att komma in på bostadsmarknaden med hjälp av en modell för ”hyrborätter”. Hyrborätten bygger på att bostaden hyrs initialt och att del av hyran avsätts till kontantinsats, så att bostaden sedan, efter ett antal år, kan förvärvas till ursprungspris. Bolaget arbetar även de med standardiserad stomme och referensexemplen visar på mycket bra stadsradhus med variationsrika fasader.

Development partner 09 AB & Malmström Edström arkitekter ingenjörer

Samarbetet mellan Malmström Edström och Development partner visar på en ganska ny och intressant form av aktör där arkitekter tar ett större ansvar tillsammans med en utvecklare. De sänker tröskeln till ett kvalitetsboende för förstagångsköpare och unga barnfamiljer genom en flexibel lösning med oinredd vind samt uthyrbar del i markplanet tills bostadsinnehavarna i ett senare kan utöka sin bostad när behov uppkommer och ekonomin tillåter. Det här är en väl beprövad tradition ifrån de Bohusländska fiskesamhällena som bevisat sig attraktiv även över tid och troligtvis skulle vara väldigt användbar även i framtiden.

Jemmet AB Hållbara smarta hem

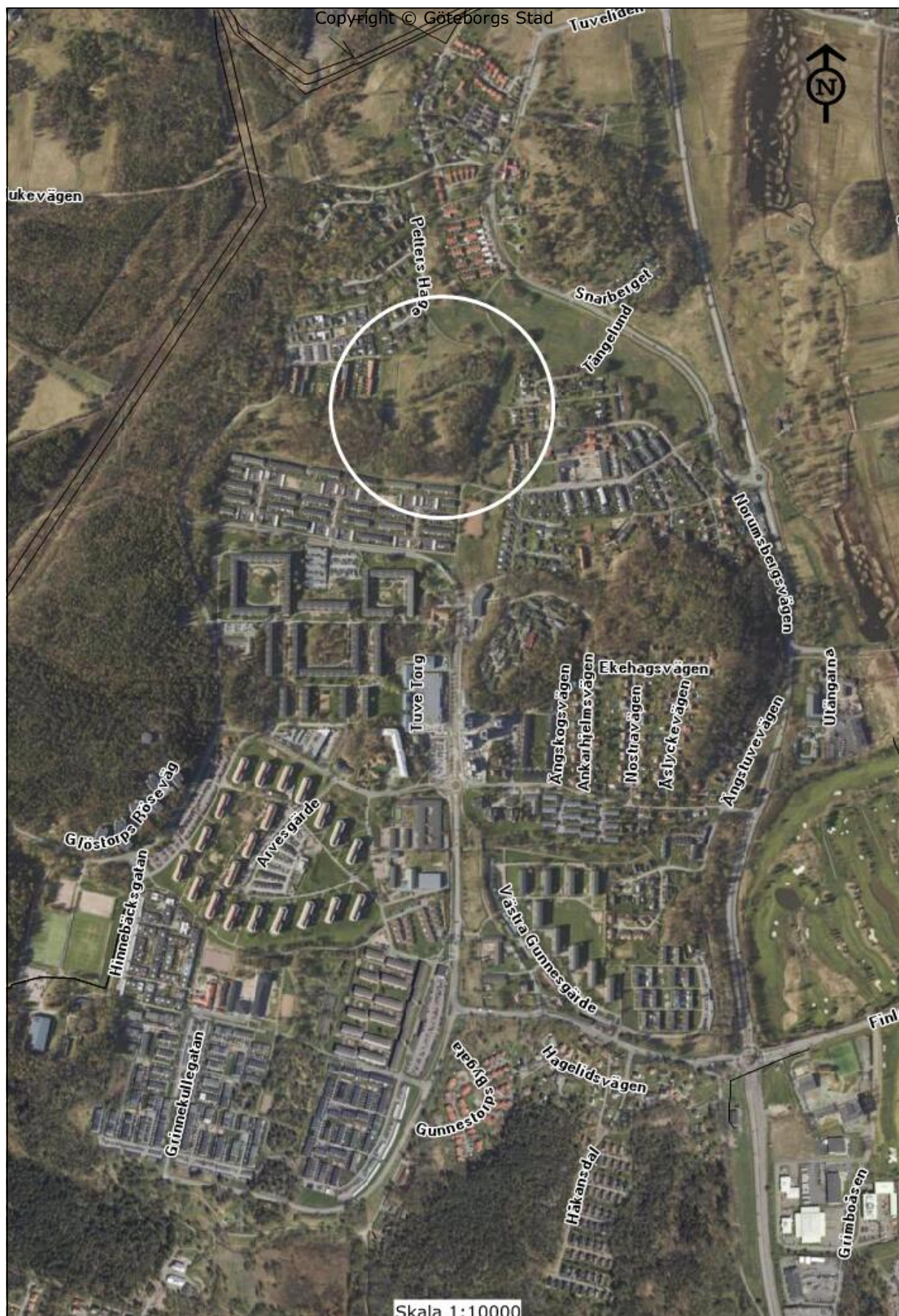
Jemmet är en helt ny Start-up aktör som fokuserar på hållbara och smarta hem. De sänker tröskeln till ett kvalitetsboende även genom möjligheten till ett generationsboende där fler familjemedlemmar kan vara med att dela på kostnaderna samt genom minskade driftskostnader på grund av passivhusteknik med lågt uppvärmningsbehov.

Fastighetskontoret bedömer att bolagen har den kompetens och resurser som krävs för att genomföra projektet samt kommer att bidra till en god stadsutveckling.

Martin Öbo
Fastighetsdirektör

Karin Frykberg
Avdelningschef

Översiktskarta



Topographic map of the Tuve Torg area in Oslo, Norway, at a scale of 1:5000. The map shows residential areas with red outlines, green contour lines, and various street names. A red polygon highlights a specific area of interest. A north arrow is in the top right corner.

Streets shown include: Peters Hage, Alnølsveien, Snarberget, Tangelund, Hedelund, Langenvågen, Nolehult, Norums, and Ekehags. The map also shows contour lines and a scale bar.

Skala 1:5000

Tjänsteutlåtande

Utfärdat 2021-11-15

Diarienummer 4874/18

Handläggare

Martin Nord

Telefon: 031-368 12 54

E-post: martin.nord@fastighet.goteborg.se

Förlängning av markreservation för stadsradhus norr om Tuve torg inom stadsdelen Tuve

Förslag till beslut

I Fastighetsnämnden

1. Markreservation till Ekeblad bostad AB inom delar av fastigheterna Tuve 7:5, Tuve 7:18 samt Tuve 9:174 förlängs på oförändrade villkor med två år t.o.m. 2023-12-10.
2. Markreservation till OBOS Kärnhem bostadsproduktion AB inom delar av fastigheterna Tuve 7:5, Tuve 7:18 samt Tuve 9:174 förlängs på oförändrade villkor med två år t.o.m. 2023-12-10.
3. Markreservation till Development partner 09 AB ihop med Malmström Edström arkitekter ingenjörer inom delar av fastigheterna Tuve 7:5, Tuve 7:18 samt Tuve 9:174 förlängs på oförändrade villkor med två år t.o.m. 2023-12-10.
4. Markreservation till Jemmett AB hållbara smarta hem inom delar av fastigheterna Tuve 7:5, Tuve 7:18 samt Tuve 9:174 förlängs på oförändrade villkor med två år t.o.m. 2023-12-10.

Ärendet

Fastighetsnämnden har vid tidigare sammanträde beslutat om markreservation som nu behöver förlängas.

Berörda fastigheter: Delar av fastigheterna Tuve 7:5, Tuve 7:18 samt Tuve 9:174

Syfte/omfattning av markreservation: Cirka 70 stadsradhus

Ursprunglig markreservation: 2018-12-10

Markreservation upphör: 2021-12-10

Anledning till förlängning: Markreservationen föreslås omvandlas till markanvisning först efter detaljplanesamråd, eftersom ett antal frågor kring exploateringens omfattning behöver utredas inom ramen för planarbetets första skede innan markanvisning sker.

Övrigt: Positivt planbesked erhöles 1 juli 2020 och planarbete är planerat att starta under 2022.

Krav som ställdes i markreservationen 2018:

- *Småhus*
- *Valfri upplåtelseform mellan äganderätt och bostadsrätt*
- *Minst 20 st. stadsradhus riktar sig till kundgruppen förstagångsköpare eller barnfamiljer*
- *Miljöanpassat byggande*

Förlängning av markreservation

Vid Fastighetsnämndens beslut om ansökan om planbesked, 2019-11-18 § 265, utökades aktuell projektutveckling från markreservationens 70 stadsradhus till att omfatta ett område med ytterligare ca 130 småhus/stadsradhus samt en förskola och ett BmSS. Markreserverat område, som därmed är en mindre del av en större exploatering, behöver planeras i ett sammanhang med övriga exploateringsytor.

Projektet, inkl utökningen, har fått positivt planbesked. I stadsbyggnadskontorets förprövning i ärendet identifierades dock ett antal frågor som behöver utredas innan exploaterings slutgiltiga omfattning kan beslutas. Dessa utredningar bedöms vara klara efter detaljplanens samrådsskede. Därefter är det lämpligt att inleda markanvisningsprocessen, dels genom omvandling av aktuell markreservation till markanvisning, dels genom markanvisning av den resterande utökade delen.

Hela projektet kommer hanteras i en och samma detaljplan, och den ligger med i förslag till startplan för 2022. Fastighetskontoret föreslår att markreservationen förlängs med oförändrade villkor t.o.m. 2023-12-10.

Martin Öbo
Fastighetsdirektör

Karin Frykberg
Avdelningschef

Protokollsutdrag till

emil.lundin@ekebladbostad.se

eva-lena.nordek@karnhem.se

carlos.andersson@jemmett.se

henrik.andersson@developmentpartner.se

Bilagor

1. Översiktskarta
2. Detaljkarta
3. Markreservation för stadsradhus norr om Tuve torg inom stadsdelen Tuve 2018-12-10
4. Ansökan om planbesked 2019-11-18
5. Protokollsutdrag 2018-12-10 §299
6. Protokollsutdrag 2019-11-18 §265



Tjänsteutlåtande

Utfärdat 2019-11-18

Diarienummer 4874/18

Handläggare

Martin Nord

Telefon: 031-368 12 54

E-post: martin.nord@fastighet.goteborg.se

Ansökan om planbesked angående stadsradhus/småhus, förskola och BmSS norr om Tuve torg, inom stadsdelen Tuve

Förslag till beslut

I Fastighetsnämnden:

1. Fastighetsnämnden ansöker om planbesked i enlighet med vad som framgår i detta tjänsteutlåtande (ca 200 stadsradhus/småhus inkl Bmss, samt förskola).
2. Vid positivt planbesked utgör ansökan även en beställning av detaljplan.

Sammanfattning

Fastighetsnämnden har tidigare lämnat markreservation samt beslutat att söka planbesked för cirka 70 stadsradhus i Tuve (FN 2018-12-10 § 299). För att öka utbyggnadstakten av småhus tas detta ärende upp på nytt, så att planbeskedsansökan kan kompletteras och utökas med ytterligare ca 130 småhus/stadsradhus inom anslutande kommunal mark. För att täcka det behov av kommunal service som uppstår, föreslås ärendet kompletteras med en förskola om åtta avdelningar samt att en tomt inom tillkommande ytor reserveras för BmSS (Boende med särskild service). Tidigare markreserverat område behöver planeras i ett sammanhang med förskola och omgivande nya exploateringsytor. De nya exploateringsytorna har stöd eller delvis stöd i planprogrammet för Tuve antaget 2008. Totalt gäller ansökan ca 200 stadsradhus/småhus inkl BmSS.

År 1977 inträffade Tuveraset, ett stort jordskred, i närheten av det område som föreslås exploateras. Marken i området är idag stabilitetssäkrad genom geotekniska åtgärder.

Tre olika skisser som finns i bilagan har tagits fram till planbeskedsansökan för att visa på vilken volym av småhus som går att tillskapa och för att visa att förslaget kan och ska ritas om i dialog med Stadsbyggnadskontoret.

Projektets genomförbarhet har studerats och avstämningar har gjorts med berörda förvaltningar. Till projektet har en kalkyl tagits fram som visar att kostnaderna som projektet ger upphov till täcks av intäkterna från exploateringen.

Det finns ett uppdrag från kommunfullmäktige att upplåta tomter för minst 250 stycken småhus per år på kommunal mark som förslaget bidrar till. Tuve är också utpekad som ett prioriterat utbyggnadsområde med tyngdpunkt i Tuve torg enligt strategi för utbyggnadsplanering 2035.

Ekonomiska konsekvenser

Utifrån avstämningar med berörda förvaltningar bedömer fastighetskontoret att tillskapandet av skyfallsytor, flytt av ledningar samt utbyggnad av allmän plats är viktiga genomförandefrågor som också innebär kostnader i projektet. Även tillskapandet av en ny förskola innebär kostnader. Den kalkyl som tagits fram visar dock att intäkterna från exploateringen täcker kostnaderna med marginal. Lokalsekretariatet ansvarar för att säkerställa finansieringen för uppförandet av de nya förskolelokalerna och säkerställer att nödvändig finansiering för projektet inkluderas i kommunfullmäktiges investeringsbudget.

Barnperspektivet

Förslaget innehåller en förskola med åtta avdelningar. Småhusbebyggelse tenderar att attrahera barnfamiljer vilket gör det troligt att många barnfamiljer kommer flytta in i området. I området finns god tillgång till grönområden där barn kan leka. Skolvägarna i området är trygga och det finns god tillgång till kollektivtrafik som ökar rörelsefriheten för äldre barn och ungdomar.

Mångfaldsperspektivet

Förvaltningen har inte funnit några särskilda aspekter på frågan utifrån detta perspektiv.

Jämställdhetsperspektivet

Ett tillskott av attraktiva boendeformer i Tuve ger fler människor möjligheten att bo i ett område där det finns bra förutsättningar för att vardagslivet kan levas jämställt med närhet till service och kollektivtrafik.

Miljöperspektivet

Bebyggelse föreslås på naturmark men exploateringsområdena innebär en förtätning i en sedan tidigare bebyggd struktur. I och med att bebyggelsen är en förtätning tas mindre mark i anspråk än vid exploatering i ett helt nytt område. Tillgängligheten till kollektivtrafik är god med mellan 400–700 meter till busshållplatserna Tuve Prästgård, Snarberget och Norumsgårde. Pendlingstiden till centrala Göteborg är cirka 25 minuter vilket minskar behovet av bil för vardagstransporter.

Omvärldsperspektivet

Staden har ett behov av fler stadsradhus/småhus då efterfrågan på denna bostadsform är stor. Projektet kommer leda till att Göteborg kan erbjuda mer av en attraktiv bostadsform som bidrar till att skapa flyttkedjor.

Bilagor

1. Översiktskarta och detaljkarta
2. Kartutdrag ur ÖP och planprogram för Tuve
3. Fördelning av upplåtelseformer
4. Skissförlag
5. Beslut markreservation, 2018-12-10.

Protokollsutdrag

emil.lundin@ekebladbostad.se,

eva-lena.nordek@karnhem.se,

carlos.andersson@jemmett.se,

henrik.andersson@developmentpartner.se

Ärendet

Fastighetskontoret avser med detta tjänsteutlåtande ansöka om planbesked.

Planbeskedsansökan syftar till att pröva möjligheten att bygga ca 200 stadsradhus/småhus inkl BmSS samt en förskola med 8 avdelningar, inom kommunal mark, fördelat på några olika platser i norra Tuve.

Beskrivning av ärendet

Tuve ingår i det som i översiktsplanen kallas för mellanstaden. Det finns en stor potential att bygga mer i Tuve genom ett effektivare markutnyttjande. Områdena som föreslås bebyggas är grönytor med mestadels gräs och buskage som ligger utspridda i norra delen av Tuve, cirka 8 kilometer från Göteborgs centrum.

Staden äger all berörd mark. Flera olika kommunala fastigheter berörs bland annat Tuve 7:5, 7:18, 9:174 med flera. Marken är antingen belägen utanför detaljplanelagt område eller planlagd som parkmark och natur.

I närheten av den mark som föreslås exploateras inträffade 1977 Tuveraset, som var ett kraftigt jordskred. Marken i området är idag stabilitetssäkrad genom geotekniska åtgärder. Den exakta avgränsningen av tillkommande bebyggelse får studeras i kommande detaljplanearbete.

Fastighetsnämnden har tidigare lämnat en markreservation samt beslutat att söka planbesked för cirka 70 stadsradhus i Tuve (Markreservation för stadsradhus norr om Tuve torg inom stadsdelen Tuve, 2018-12-10 § 299). Markreservationen är tilldelad fyra exploatörer. De fyra exploatörerna är; Ekeblad bostad AB, OBOS Kärnhem bostadsproduktion AB, Development partner 09 AB ihop med Malmström Edström arkitekter ingenjörer, Jemmett AB hållbara smarta hem.

Ärendet tas upp på nytt till nämnden för att kontoret önskar komplettera den tidigare beslutade planbeskedsansökan med ytterligare bostäder, dels för att möjliggöra för fler småhus, dels för att effektivisera ärendehanteringens genom att få ett större ärende istället för flera små. Dessutom har kontoret konstaterat att delar av det redan reserverade området kan komma att behöva tas bort eller ritas om med anledning av att ytorna behövs för till exempel hantering av skyfall samt att en ny förskola behöver uppföras för att täcka behovet av kommunal service som kommande plan ger upphov till. Kontoret bedömer att eventuellt bortfall av ytor inom det reserverade området kan kompenseras inom andra delar av det nu utökade området.

Förutom de redan reserverade 70 stadsradhusen/småhusen vill fastighetskontoret lägga till ytterligare ca 130 stadsradhus/småhus. Totalt gäller ansökan ca 200 stadsradhus/småhus inkl BmSS. De tillkommande lokaliseringarna har stöd eller delvis stöd i planprogrammet för Tuve antaget 2008.

Utbyggnad av småhus förväntas attrahera många barnfamiljer och det är därför extra viktigt att säkerställa behovet av förskola/skola. Flera nya förskolor planeras eller är under uppförande i Tuve, dock bedöms den föreslagna småhusexploateringen generera behov av ytterligare en ny förskola. Behovet av F-6 skola bedöms klaras i den befintliga Tångensskolan, som ligger strax öster om aktuellt område, under förutsättning att de fyra befintliga förskoleavdelningarna som finns här flyttas till den föreslagna nya förskolan. Den nya förskolan föreslås få åtta avdelningar. Enligt lokalsekretariatets bedömning täcker dessa åtta avdelningar in de flyttade avdelningarna samt det behov av nya förskoleplatser som planen ger upphov till. Lokalsekretariatet har även uttryckt önskemål om att en tomt för BmSS reserveras inom området.

Kontoret avser att återkomma till nämnden angående markanvisning av den tillkommande bostadsvolymen i ett senare skede. I bilagans tre olika skisser visas att en stor volym nya bostäder går att tillskapa och att det finns flera möjliga lägen för ett BmSS och den tilltänkta förskolan.

Förvaltningens bedömning

Förvaltningens bedömning är att förslaget stämmer väl överens med stadens strategiska mål. Tuve ingår i det som i översiktsplanen kallas för mellanstaden och området som planbeskedsansökan omfattar, ligger inom eller i nära anslutning till ett prioriterat utbyggnadsområde (Tuve torg) enligt Strategi för utbyggnadsplanering 2035 och har till största delen stöd i planprogrammet för Tuve antaget 2008. Förslaget bidrar också till måluppfyllelse av kommunfullmäktiges uppdrag om minst 250 småhus per år på kommunal mark.

Martin Öbo
Fastighetsdirektör

Karin Frykberg
Avdelningschef

Tjänsteutlåtande

Utfärdat 2020-05-14

Byggnadsnämnden 2020-06-23

Diarienummer 0857-19

Handläggare

Stefan Rosén

Telefon: 031-368 18 04

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

Planbesked för bostäder och förskola norr om Tuve torg (Tuve 7:5 m.fl.) inom stadsdelen Tuve

Förslag till beslut

I byggnadsnämnden

1. Meddela sökanden att kommunen avser att inleda detaljplanläggning för bostäder och förskola norr om Tuve torg inom stadsdelen Tuve
2. Planarbetet påbörjas år 2021.

Sammanfattning

Kontoret bedömer att förslaget är lämpligt att pröva i detaljplan. Förslaget innebär cirka 200 nya bostäder i form av småhus och BmSS samt en ny förskola med 8 avdelningar inom mark som idag är natur, grön- och rekreationsytor. Förslaget och dess genomförandeaspekter behöver utvecklas när planläggning inleds. Förslaget överensstämmer till största delen med program för Tuve. Två delområden avviker från översiktsplanen, vilket behöver prövas särskilt i planprocessen. Förslaget kan bidra till stärkta kopplingar och samband. Sociala aspekter i stadsdelen behöver beaktas. Ett mindre inslag av småskaliga flerbostadshus bör prövas utifrån viktiga sociala aspekter. Dialogarbete är viktigt. En utpekad ny vägkoppling, som inte ingår i ansökan, är viktig att beakta. En nödvändig utbyggnad av befintlig grundskola bedöms kunna ingå i planläggningen. Stadsdelspark ingår inte i ansökan men bedöms behöva ingå i det som prövas i detaljplanen. Projektets ekonomi för staden är osäker.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Planarbetet kan utföras inom kontorets budget. Planavtal kommer att tecknas med intressent. Projektets ekonomi för staden bedöms vara osäker.

Bedömning ur ekologisk dimension

God tillgång till kollektivtrafik krävs för att inte bilberoendet i vardagen ska öka. Förslaget kan bidra till bättre koppling mellan olika delar av Tuve vilket kan stärka Tuve Torg och öka möjligheten till ett vardagsliv utan långa transporter. Naturvärdesinventeringar krävs för att värna den biologiska mångfalden i detta område som har stora naturvärden och skyddade arter och biotoper. Det eventuella öppnandet av en kulverterad bäck, och det eventuella anläggandet av en spridningskorridor utanför planområdet, kan

få positiv påverkan på ekologiska aspekter i ett större sammanhang. Skyfallshantering är en stor fråga i projektet. Det finns också kända markföroreningar som behöver utredas.

Bedömning ur social dimension

Förslaget kan bidra till stärkta kopplingar och samband mellan olika delar av Tuve vilket kan stärka Tuve Torg som mötesplats, bidra till att lösa upp mentala barriärer, och bidra till att människor med olika bakgrund och förutsättningar kommer närmare varandra.

Att tillföra småhus i mellanstaden är viktigt för staden. I Tuve är det utifrån sociala aspekter önskvärt att åstadkomma en mer finmaskig blandning av upplåtelse- och boendeformer i stadsdelens olika områden, till exempel genom att tillföra flerbostadshus i områden som enbart har småhus med äganderätt. Ett mindre inslag av småskaliga flerbostadshus bör därför prövas i det aktuella området. Att enbart tillföra en stor mängd småhus i det aktuella området riskerar att öka ensidigheten i stadsdelen. Det finns en blandning av upplåtelseformer i Tuve men de är uppdelade i enklaver med tydliga gränser emellan. I stadsdelen som helhet är det brist på små och tillgängliga lägenheter.

Dialogarbete är viktigt. Områdets karaktär och identitet påverkas av projektet. Det förväntas finnas stor oro kring den föreslagna nya vägkopplingen, och kring förändringar vid skredområdet från Tuveraset 1977.

Barnkonventionen blir svensk lag från och med 2020. Barn kommer påverkas av projektet eftersom förskola, grundskola, lek- och rekreationsytor samt trafikytor ingår.

Bilagor

1. Förprövningsrapport

Beskrivning av ärendet

Området ligger i Tuve, cirka 6 km från Göteborgs centrum. Avståndet till kollektivtrafik är cirka 300-600 meter. Service finns vid Tuve Torg. Förfrågan innebär cirka 200 bostäder i form av småhus och BmSS, samt en ny förskola med 8 avdelningar. Förfrågan innebär ett mycket stort planarbete.

Översiktsplan för Göteborg, antagen av kommunfullmäktige 2009-02-26, anger bebyggelseområde med grön- och rekreationsytor, jordbruksmark, särskilt stora värden för naturvård, friluftsliv, landskapsbild/kulturlandskap, samt reservat för kommunikation -väg. Strategi för utbyggnadsplanering anger prioriterat utbyggnadsområde med tyngdpunkt i Tuve torg.

Gällande detaljplaner akt 2-2125, 2-3275, 2-3509, 2-3510, 2-3517 anger allmän plats park/plantering, samt allmänt ändamål (Tångenskolan). Genomförandetiden har gått ut.

Del av planområdet är inte tidigare planlagt.

Bakgrund

Byggnadsnämnden har tidigare beslutat:

2008-04-01 att godkänna program för Tuve

Program för Tuve, dnr 05/0793 med samrådsredogörelse finns på stadsbyggnadskontoret.

Stadsbyggnadskontorets bedömning

Kontoret bedömer att förfrågan är lämplig att pröva i detaljplan. Förslaget och dess genomförandeaspekter behöver utvecklas i planarbetets inledning. Sökanden beskriver som en avsikt att utveckla förslaget i samverkan med kontoret. Bostadsexploatering behöver studeras samlat med andra markanspråk, och utifrån vissa utredningar som bör göras översiktligt i tidigt skede. Förslaget överensstämmer till största delen med program för Tuve. Två delområden avviker från kommunens översiktsplan. Ett mindre inslag av småskaliga flerbostadshus i området bör prövas utifrån viktiga sociala aspekter.

Den utpekade nya vägkopplingen ingår inte i ansökan men är utpekad som viktig i ÖP och program och kontoret bedömer att den bör ingå i det som prövas i detaljplanen. Om vägkopplingen inte bedöms vara prioriterad i staden när planläggning startar, så bedömer kontoret att det är viktigt att planläggningen i alla fall inte omöjliggör vägkopplingen på längre sikt.

Stadsdelspark ingår inte i ansökan men kontoret föreslår att det ska ingå i det som prövas i detaljplanen.

Utökning av befintlig grundskola bedöms kräva planläggning. Detta ingår inte i ansökan men en separat ansökan för detta väntas inkomma. Kontoret bedömer att en planändring/planläggning för skolfastigheten kan och bör ingå i planläggningen.

Omsorgsfull utformning med god anpassning till terräng, natur-och upplevelsevärden och befintlig bebyggelse är en viktig inriktning för planläggningen.

Kontoret bedömer utifrån avvikelserna från översiktsplanen att detaljplanen ska tas fram med utökat förfarande och antas av kommunfullmäktige.

Knäckfrågor / viktiga frågor

- Stor utbyggnad av allmänt VA-nät och flytt av befintliga ledningar krävs
- Fornlämningsområden och kulturmiljövärden finns i stora delar av området
- Naturvärden, skyddade arter och biotoper finns, bland andra mindre hackspett
- Skyfall har stor påverkan på delar av området, utpekade skyfallsytor o -leder finns vilka behöver beaktas/anläggas.
- Ny vägkoppling utpekad som viktig och föreslås ingå i planläggningen, alternativt att det inte omöjliggörs att den genomförs på längre sikt
- Stadsdelspark saknas och föreslås ingå i planläggningen
- Geoteknik har åtgärdats och bedöms vara tillfredsställande. Området gränsar till skredområdet från Tuveraset 1977.
- Det finns stora rekreations- och upplevelsevärden i hela området och ingrepp i skredområdet är känsligt för många. Dialogarbete är viktigt.

Samband, beroenden och prioriteringsgrund

Beroenden finns till planering, finansiering och genomförande av kommunal infrastruktur och service.

Att tillskapa fler bostäder i stadsdelen, som är ett prioriterat utbyggnadsområde, har hög prioritet. Att tillskapa småhus i mellanstaden, i närhet till kollektivtrafik och service, har hög prioritet för att stärka stadens hållbarhet och attraktivitet. Att stärka kopplingar och samband i stadsdelen och därmed bidra till stärkta sociala förhållanden har hög prioritet. Att tillskapa kommunal service som förskola, grundskola och BmSS har hög prioritet.

Som stöd för bedömning av start och tydliggörande av hur planen förhåller sig till andra projekt har planens måluppfyllelse analyserats enligt strategier, ÖP och prioriterade mål i budget. Sammanvägning av måluppfyllelse visar hög prioritet.

Stadsbyggnadskontoret

Henrik Kant

Stadsbyggnadsdirektör

Martin Storm

Chef Planavdelningen

Förprövningsrapport

**Planbesked för bostäder och förskola norr om
Tuve torg (Tuve 7:5 m.fl.) inom stadsdelen Tuve,
dnr 0857/19**

2020-05-25

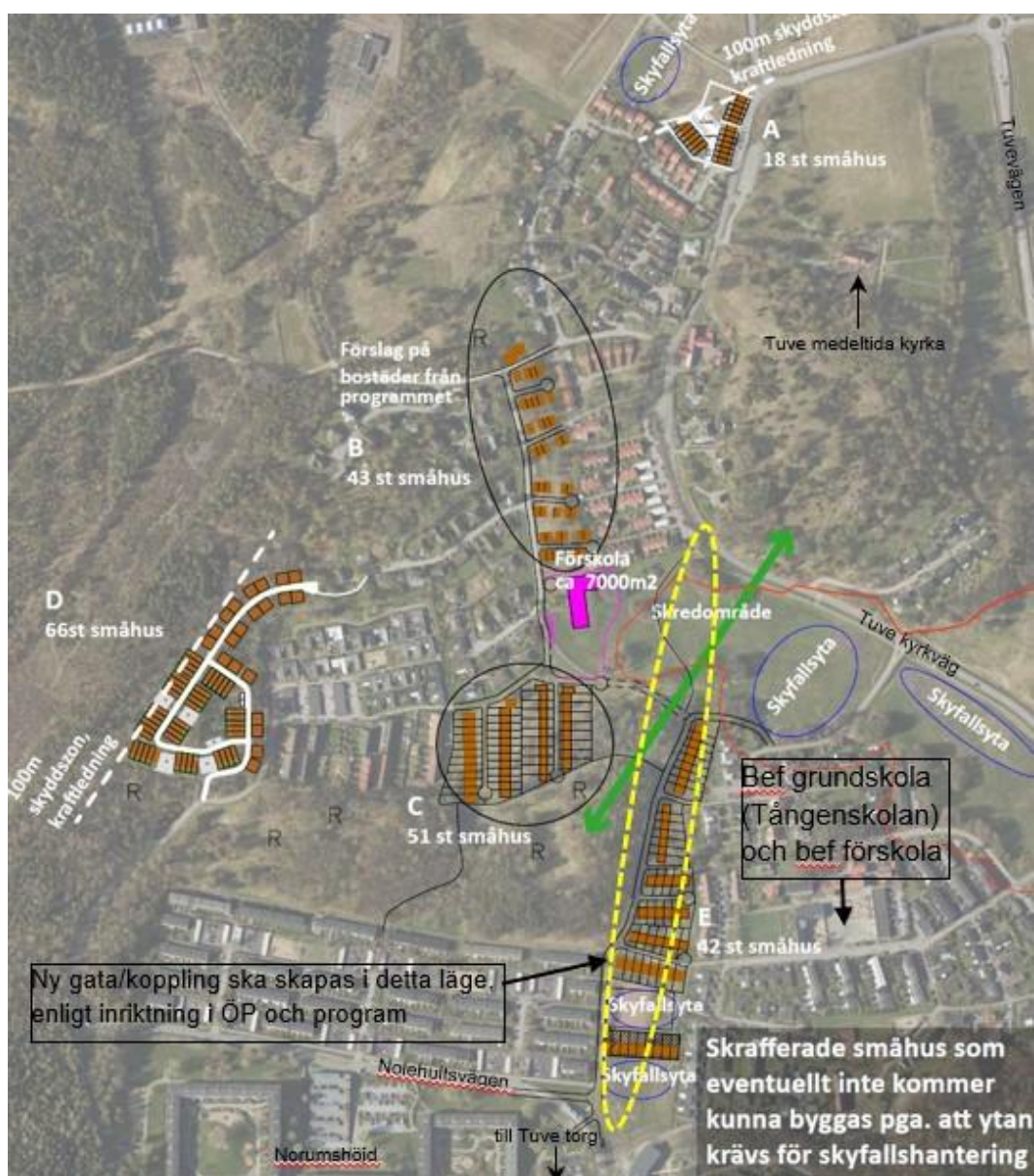
Innehåll

Ärendet	3
Styrande dokument och tidigare beslut	4
Bedömning	5
Översiktlig planering.....	5
Stadsmiljö och sociala frågor.....	6
Kommunal service.....	7
Trafik och parkering.....	8
Teknisk försörjning och mark.....	9
Miljö- och hälsoaspekter.....	11
Samband, beroenden och prioriteringsgrund.....	12
Slutsats	12
Sammanfattning och slutsats	12
Detaljplanearbete	13
Inkomna yttranden	14
Göteborgs Energi AB	14
Kretslopp och Vatten	14
Kulturförvaltningen	14
Lokalsekretariatet	15
Trafikkontoret	15
Park och natur	15
Miljöförvaltningen	15
SBK Geotekniker.....	15
SDF Norra Hisingen	16
Räddningstjänsten Storgöteborg	16

Ärendet

Diarienummer: 0857/19
SDN-område: Norra Hisingen
Fastighet: Tuve 7:5, 7:18, 9:174 m.fl.
Sökande: Fastighetskontoret

Området ligger norr om Tuve torg i stadsdelen Tuve, cirka 6 km från Göteborgs centrum. Den södra delen av området ligger cirka 300-400 meter från torget, och delen längst i norr ligger cirka 1,3 km från torget. Marken inom området består av natur, grön- och rekreationsytor. All ingående mark är kommunägd. Förslaget innebär planläggning för cirka 200 nya bostäder i form av småhus och BmSS samt en ny förskola med 8 avdelningar. Småhusbebyggelsen föreslås vara av typen stadsradhus.



Förslaget (alternativskisser finns)

Styrande dokument och tidigare beslut

Översiktsplan för Göteborg, antagen av kommunfullmäktige 2009-02-26, anger bebyggelseområde med grön- och rekreationsytor, jordbruksmark, särskilt stora värden för naturvård, friluftsliv, landskapsbild/kulturlandskap, samt reservat för kommunikation-väg.

Kommunens strategi för utbyggnadsplanering anger prioriterat utbyggnadsområde med tyngdpunkt i Tuve torg.

Gällande detaljplaner akt 2-2125, 2-3275, 2-3509, 2-3510, 2-3517 anger allmän plats park/plantering, samt allmänt ändamål (Tångensskolan). Genomförandetiden har gått ut.

Delar av planområdet är inte tidigare planlagt.

Program har upprättats och godkändes 2008-04-01 av byggnadsnämnden. Programmet föreslår omvandling från trafikseparerade bostadsområden till en sammanhängande stadsdel med mer stadsmässiga stråk och en tätare och mer sammanbyggd bebyggelse med integrerade grönområden.

Byggnadsnämnden har tidigare beslutat:

2008-04-01 att godkänna program för Tuve

Program för Tuve, dnr 05/0793 med samrådsredogörelse finns på stadsbyggnadskontoret.

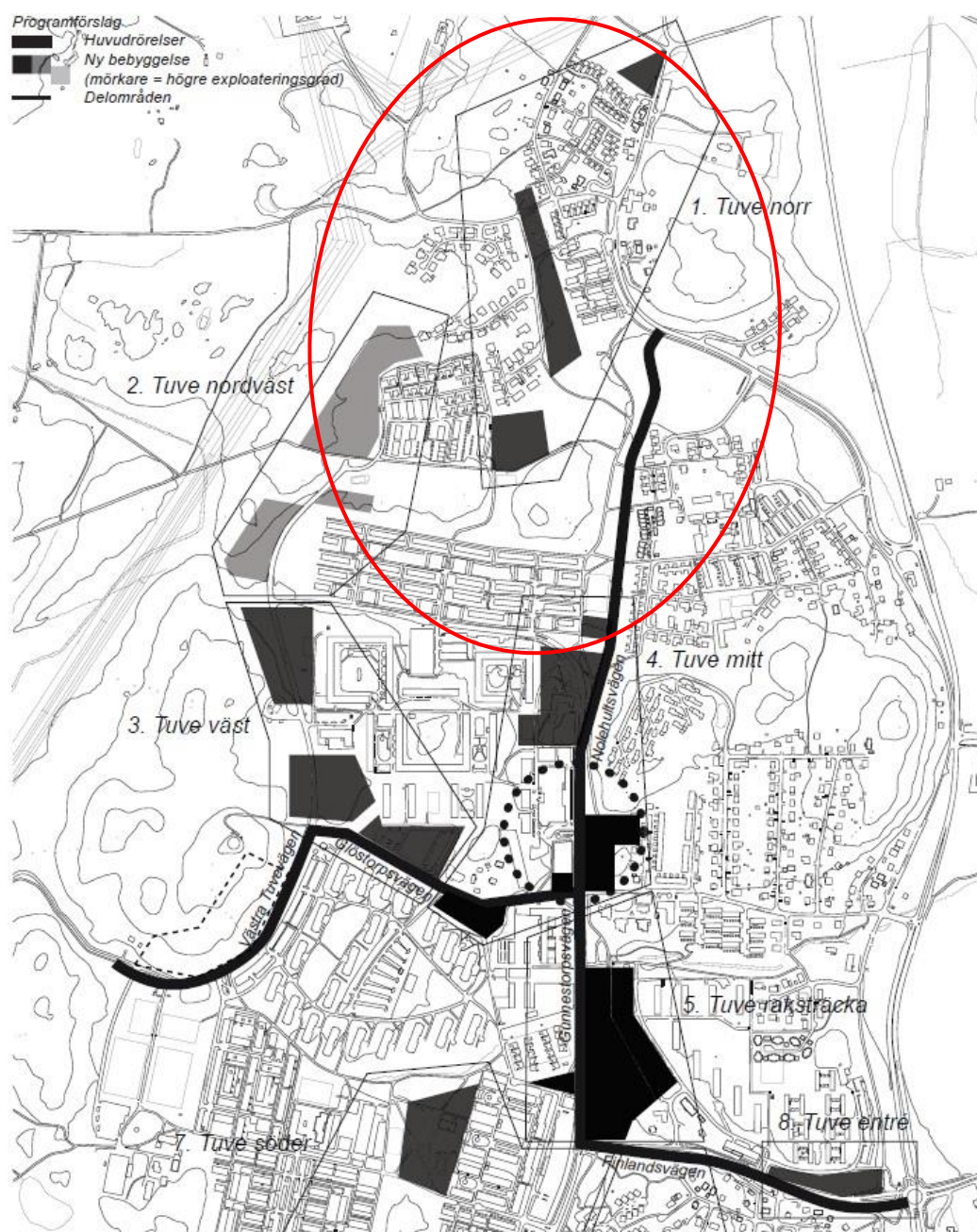


Rekommenderad markanvändning enligt gällande ÖP, två föreslagna delområden som avviker från ÖP är inringade

Bedömning

Översiktlig planering

Förslaget överensstämmer till största delen med föreslagna utbyggnadsområden i program för Tuve, som för den aktuella delen föreslår förtätning med tät småhusbebyggelse. Två delområden avviker från kommunens översiktsplan, som anger jordbruksmark respektive naturvärden, och behöver prövas med särskilt fokus på detta. Förslaget överensstämmer med strategin för utbyggnadsplanering. Grönstrategin anger att stadsdelspark och bostadsnära park ska finnas, men detta saknas i stadsdelen/området.



Program, aktuell del inklusive föreslagen ny vägkoppling inringad

Stadsmiljö och sociala frågor

I Tuve finns spår av mycket lång historia. Rester av kulturlandskap och äldre jordbruksbebyggelse är påtagliga i hela området. Platsen kring Tuve medeltida kyrka, inklusive ett stort järnåldersgravfält och by- och gårdsstrukturer, har stora kulturmiljövärden och är utpekad i kommunen kulturmiljöprogram. Under efterkrigstiden omvandlades jordbruksbygden i området till förortsbebyggelse, och idag präglas stadsdelen av den tidens planeringsideal, med funktionsseparering och mycket grön- och friitor. Flerbostadshus, småhus och service är strikt uppdelade i olika områden.

De olika delarna av Tuve har separata tillfarter från omgivande vägar vilket ger bristande orienterbarhet, sårbarhet i trafiksystemet och svaga kopplingar mellan de olika delarna. Förslaget kan, särskilt om den tänkta vägkopplingen genomförs, bidra till att förbättra detta. Avsikten med vägkopplingen är att minska sårbarheten i trafiksystemet, och att bidra till stärkta kopplingar och samband mellan de olika delarna av Tuve som idag är tydligt åtskilda från varandra, vilket kan stärka underlaget för handel och service vid Tuve Torg och därmed förbättra människors möjlighet till ett vardagsliv utan långa transporter.

God tillgång till kollektivtrafik krävs för att inte bilberoendet i vardagen ska öka. Detta är viktigt även för småhusbebyggelse. Områdets läge i mellanstaden med relativt god tillgänglighet till kollektivtrafik och service ger goda förutsättningar för detta. Kollektivtrafiken kan dock behöva förstärkas för att uppnå att så många som möjligt har tillgång till kollektivtrafik inom högst 400 m gångväg från bostaden.

I den centrala delen av Tuve pågår en succesiv utveckling där överdimensionerade och barriärskapande vägar med trafikseparering byggs om till gator där alla trafikanter samsas, med mer stadsmässiga kvaliteter och ny bebyggelse som stärker gaturummen. Detta bedöms ge ökad säkerhet och trygghet.

Projektet bedöms ha social komplexitetsnivå 3. Dialogarbete blir viktigt vid större förändringar i området.

Identitet, karaktär

Området har idag en lugn och tyst karaktär och har stora upplevelsevärden i form av grönområden och natur. Områdets äldre historia är närvarande. Skredområdet och minnet av Tuveraset 1977 är en del av områdets identitet. Många trivs och bor länge i Tuve. Områdets karaktär och identitet påverkas av projektet. Grön-, rekreations- och lekområden påverkas. Det förväntas finnas stor oro kring den nya vägkopplingen och kring förändringar vid skredområdet. Tillägg bör omsorgsfullt anpassas till området och till den befintliga bebyggelsens karaktär och skala. Omsorgsfull terränganpassning är viktigt. Förslaget till småhus i form av stadsradhus ansluter till programmet som anger tät småhusbebyggelse. Ett ledord kan vara "trädgårdsstad"; en tät men småskalig bebyggelse som inte utesluter inslag av småskaliga flerbostadshus. En inriktning utifrån programmet är att inte sprida ut bebyggelsen överallt, utan bygga vidare på områdets tydliga delar med integrerade grönområden, med en tydlighet i vad som är bostäder respektive mer allmänna funktioner som grönytor, park och förskola. Att behålla och bygga vidare på de tydliga bryn där bostadsbebyggelsen möter landskapet och privat möter allmänt kan vara ett sätt att förtäta på platsens villkor.

Samspel, vardagsliv

Förslaget kan bidra till stärkta kopplingar och samband mellan olika delar av Tuve vilket kan stärka Tuve Torg som mötesplats och bidra till att människor med olika bakgrund och olika socioekonomiska förutsättningar kommer närmare varandra. Vid Tuve torg finns kommersiell service, kulturhus, bibliotek, kyrka och vårdcentral.

Det finns en blandning av upplåtelseformer i stadsdelen Tuve som helhet men de är uppdelade i enklaver med tydliga gränser emellan. I stadsdelen som helhet är det brist på små och tillgängliga lägenheter. Det är önskvärt att åstadkomma en mer finmaskig blandning av upplåtelse- och boendeformer i stadsdelens olika områden, till exempel genom att tillföra flerbostadshus i områden som idag enbart har småhus med äganderätt. Ett mindre inslag av småskaliga flerbostadshus bör därför prövas i det aktuella området. Att enbart tillföra en stor mängd småhus i det aktuella området skulle öka ensidigheten i stadsdelens olika områden, och skulle inte bidra till ökad blandning av upplåtelseformer och bostadsstorlekar. Ett inslag av flerbostadshus, gärna med en andel små lägenheter, skulle kunna bidra till att lösa upp stadsdelens strikta socioekonomiska och upplevda gränser, och bidra till att människor kan bo kvar i området och i stadsdelen vid förändrad livssituation.

Stadsdelsförvaltningen uppger att Norumshöjd, bostadsområdet med flerbostadshus väster om Tuve torg, är ett av norra Hisingens mest socioekonomiskt utsatta områden med hög arbetslöshet och mycket stor andel med utländsk bakgrund. Alla bostäder där är hyresrätter och saknar hiss.

I området finns naturområden, grönytor, bollplaner, lekplatser och stigar som är tillgängliga för boende i olika delar av stadsdelen. Det finns både mer kuperade/tätbevuxna och mer öppna grönytor. Stora delar är promenadvänliga och används bland annat för hundpromenader. Stärkta kopplingar, även stärkta gång-, cykel- och grönstråk, kan bidra till att grön- och rekreationsområden i norra delen av Tuve blir mer tillgängliga för de boende i de centrala och södra delarna. Programmet pekar på att den nya nord-sydliga vägkopplingen även kan bidra till detta. Vid lokaliseringen av en stadsdelspark är det viktigt att beakta hur väl den kopplas till de olika delarna av Tuve, och hur den kan placeras så att den binder samman olika områden och blir en naturlig mötesplats för invånare i norra och södra delarna.

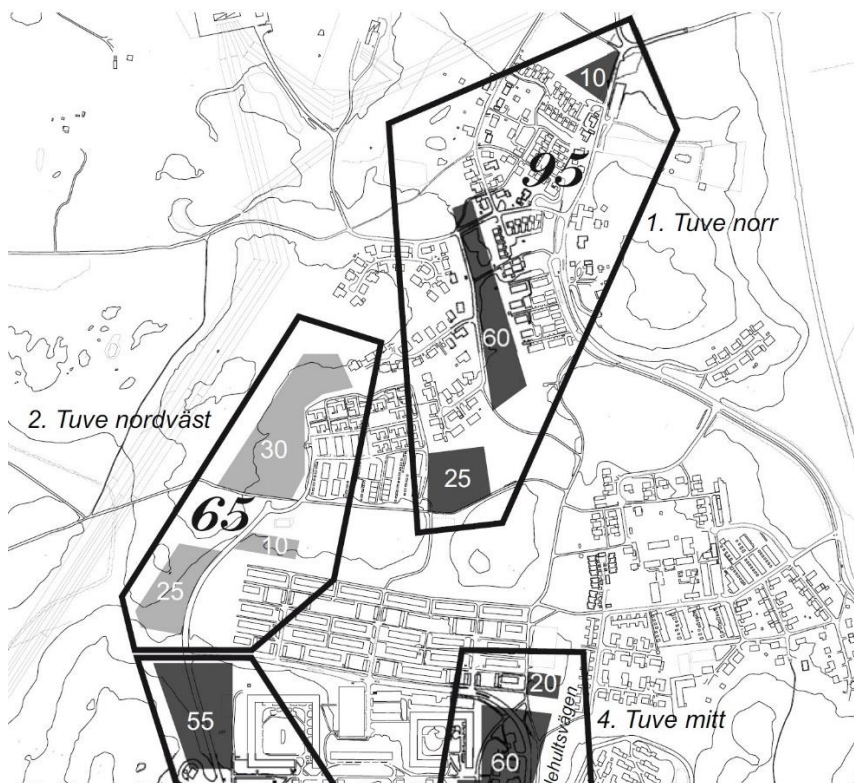
Barnperspektivet

Möjligheterna för barn att själva ta sig till stadsdelens skolor bedöms vara goda. Trafikföringen i området kommer förändras, särskilt om den tänkta vägkopplingen ingår i projektet. Trafiksäkerhet för barn och andra oskyddade trafikanter behöver beaktas. Barn kommer påverkas av projektet. eftersom bland annat förskola, grundskola, lek- och rekreationsytor samt trafikmiljöer ingår. Enligt programmet för Tuve är naturupplevelser, utelek och idrott viktigt för barnen i Tuve. Barnkonventionen blir svensk lag från och med 2020.

Kommunal service

Den befintliga grundskolan i området, Tångenskolan, behöver byggas ut för att behovet av grundskoleplatser i stadsdelen ska kunna tillgodoses. Inriktningen är att befintlig förskola ska flyttas från skoltomten, och att det på så sätt ska ges utrymme för Tångenskolan att utvecklas inom befintlig skoltomt. En ny förskola med 8 avdelningar

som ingår i denna ansökan avses ersätta den befintliga, som har 4 avdelningar, samt tillgodose tillkommande behov i området. Det bedöms finnas goda möjligheter att åstadkomma utemiljöer av god kvalitet och tillräcklig storlek. Inom området bedöms det finnas behov av 2-3 friliggande BmSS à 6 lägenheter.



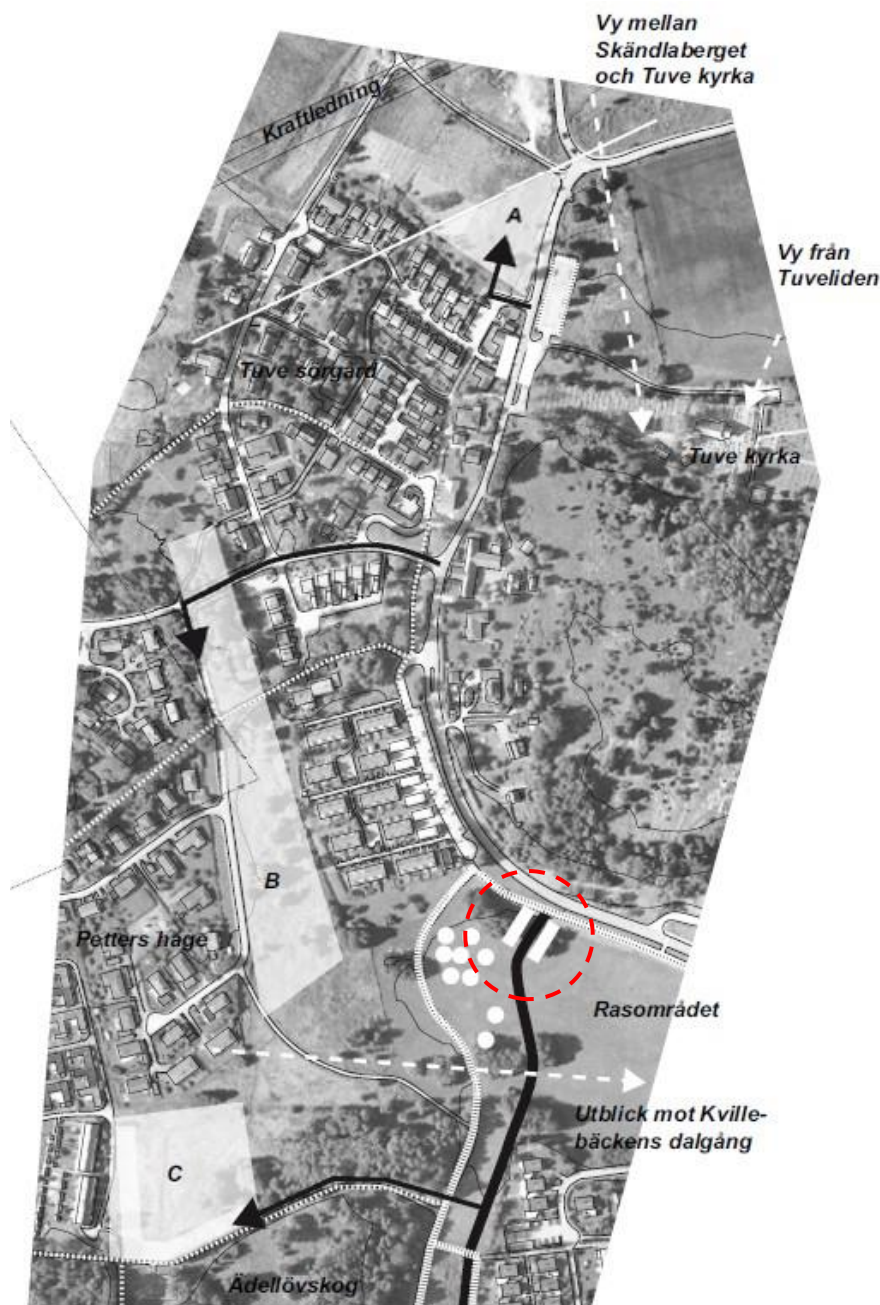
Föreslaget antal bostäder enligt programmet

Trafik och parkering

Befintliga hållplatser för kollektivtrafik finns söder om området, vid Tuve torg och Nolehultsvägen som trafikeras av stombuss, samt norr om området på Tuve kyrkväg. Det är delvis långt, cirka 400-600 meter, från föreslagna bostäder till befintliga hållplatser för kollektivtrafik. Om ny kollektivtrafik och hållplats lokaliseras i den tänkta nya vägkopplingen, så kan områdets tillgänglighet till kollektivtrafik förbättras väsentligt. I programmet för Tuve föreslås att Tuves norra delar integreras med den centrala delen med en ny busslinje i den nya vägkopplingen. Enligt programmet så ger detta möjlighet till en direkt busslinje mellan Säve och Tuve torg vilket saknas idag. Det har tidigare funnits ett spårvägsreservat i nord-sydlig riktning genom det aktuella området.

Området har idag relativt lite trafik och uppfattas som lugnt och gång- och cykelvänligt. Föreslagna bostäder och förskola kommer generera biltrafik. Förskolans lokalisering behöver studeras så att genomfartstrafik på lokalgatorna minimeras.

För småhus ska det enligt stadens riktlinjer finnas utrymme för minst 1 bilplats på fastigheten eller i närheten. Utrymme för 0,1 besöksplats per bostad ska finnas, samnyttjat med flera bostäder, alternativt ska det finnas 2 bilplatser på varje tomt. För småhus anges inte några parkeringstal för cykel. För flerbostadshus är normalspannet för Tuve 0,3-0,6 bilplatser per bostad inklusive besöksparkering. En mobilitets- och parkeringsutredning behöver tas fram, där även behoven för förskola, grundskola och BmSS utreds.



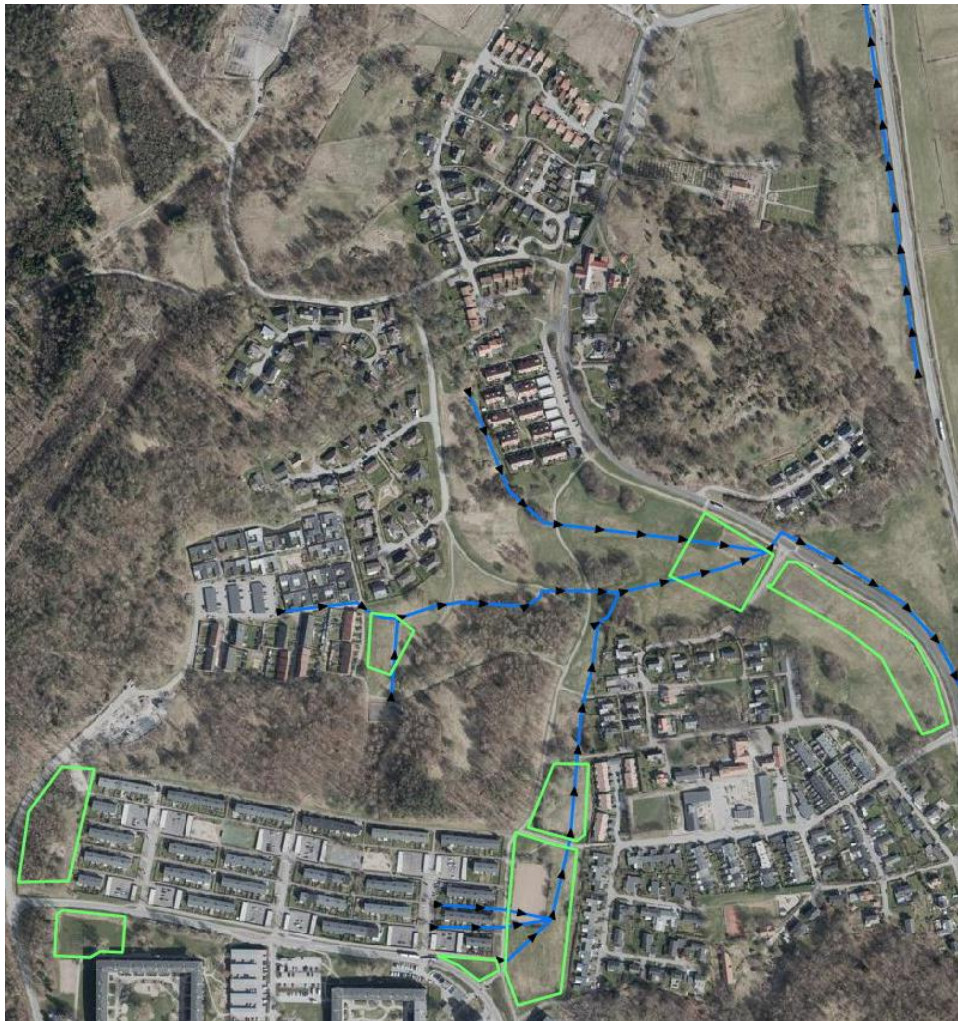
Program för Tuve, föreslagen trafikstruktur, bl.a. ny nord-sydlig vägkoppling med busshållplats vid korsningen vid Tuve kyrkväg (inringad)

Teknisk försörjning och mark

Utbyggnad av allmänt VA-nät krävs i hela området. Flytt av befintliga VA- och elledningar krävs. Omfattningen av detta, och frågor kring finansiering och genomförande, behöver utredas i planarbetet. Det är svårt att effektivt försörja småhus med fjärrvärme. De flesta delar av den föreslagna exploateringen, inklusive förskolan, ligger också långt från befintligt fjärrvärmenät och det är svårt att ansluta dem av denna anledning. Uppvärmning bedöms främst behöva ske med andra sätt än fjärrvärme.

Skyfall ger delvis stor påverkan på området. Delar av området översvämmas med 0,5-1 meter vattendjup vid ett 100-årsregn. Vissa ytor kan vara svåra att ianspråkta för exploatering, eftersom det är svårt att ändra höjdsättning utan att påverka befintlig

bebyggelse/anläggningar. Flera utpekade skyfallsytor och -leder finns i området, och behöver säkerställas och/eller anläggas när dessa eller angränsande ytor ianspråkats. Finansiering av detta i staden är inte klarlagt. Det finns tankar om att ta fram en kulverterad bäck, vilket skulle kunna ha positiva effekter på både ekologi och skyfallsaspekter. Detta behöver utredas i planarbetet. Det behöver utredas om skyfallsytor kan kombineras med grön- och rekreationsytor, så att tillräckligt mycket exploateringsbara ytor möjliggörs.



Uttekade skyfallsytor (gröna) och -leder (blå)

Marken består till stor del av lera med 1-20 meter djup till berg. Området har tillfredsställande stabilitet men leran är sättnings- och flytbenägen. Inom skredområdet är leran högsensitiv, men det bedöms inte längre finnas förutsättningar för de grundvattenförhållanden som rådde vid skredet. Byggbarheten bedöms generellt som god och byggnader i 1-2 plan bedöms till stor del kunna grundläggas med platta på mark. Större delen av området är låg- eller normalriskområde för radon. En mindre del är högriskområde, dock främst inom naturmark som inte föreslås exploateras.

Området består av gräsytor och grönytor med olika ädellövträd, och naturområden med tall och ädellövskog. Det finns stora träd, diken och rester av alléer och stengärdesgårdar.



Geotekniska förutsättningar (Program för Tuve 2008), C är skredområdet, svart markering är en spontkonstruktion, ljusgrå områden bedöms ha god byggbarhet

Miljö- och hälsoaspekter

God tillgång till kollektivtrafik krävs för att inte bilberoendet i vardagen ska öka. Att skapa bättre koppling mellan olika delar av Tuve kan stärka Tuve Torg och öka möjligheten till ett vardagsliv utan långa transporter.

Naturvärdesinventeringar krävs för att värna den biologiska mångfalden i detta område som har stora naturvärden och skyddade arter och biotoper. Det eventuella öppnandet av en kulverterad bäck, och det eventuella anläggandet av en spridningskorridor utanför planområdet, kan få positiv påverkan på ekologiska aspekter i ett större sammanhang. Fornlämningar och andra kulturmiljövärden finns och behöver utredas.

Hur miljö kvalitetsnormer påverkas av projektet behöver diskuteras/utredas men det bedöms preliminärt inte vara ett problem. Tillgängliga underlag visar på god luftkvalitet i området. Skyfallshantering är en stor fråga i projektet. Det finns också kända markföroreningar som behöver utredas. Bullersituationen har studerats utifrån tillgängligt material och det bedöms finnas förutsättningar att klara gällande riktvärden. Ekvivalent

Ljudnivå bedöms underskrida 50 dBA i hela det aktuella området. Projektet bedöms preliminärt inte föranleda betydande miljöpåverkan. Ställningstagande till om en miljöbedömning ska göras eller inte, undersöks i planarbetet enligt 6 kap. miljöbalken.



Vid föreslaget delområde E, sett mot norr



Skredområdet mot öster

Samband, beroenden och prioriteringsgrund

Samband och beroenden finns till planering, finansiering och genomförande av kommunal infrastruktur och service. Området avses byggas ut av ett flertal exploitörer varvid samordning av genomförandefrågor blir särskilt viktigt.

Att tillskapa fler bostäder i stadsdelen, som är ett prioriterat utbyggnadsområde, har hög prioritet. Att tillskapa småhus i mellanstaden, i närhet till kollektivtrafik och service, har hög prioritet för att stärka stadens hållbarhet och attraktivitet. Att stärka kopplingar och samband i stadsdelen, och därmed bidra till stärkta sociala förhållanden, har hög prioritet. Att tillskapa kommunal service som förskola, grundskola och BmSS har hög prioritet.

Slutsats

Sammanfattning och slutsats

Förslaget bedöms vara lämpligt att pröva i detaljplan. Förslaget innebär cirka 200 nya bostäder i form av småhus och BmSS samt en ny förskola med 8 avdelningar inom mark som idag används som natur, grön- och rekreationsytor. Den nya småhusbebyggelsen föreslås till stor del vara av typen stadsradhus. Förslaget behöver utvecklas i planarbetet. Förslaget kan bidra till stärkta kopplingar och samband. Sociala aspekter i stadsdelen behöver beaktas. Ett mindre inslag av småskaliga flerbostadshus bör prövas utifrån sociala aspekter. Projektets ekonomi för staden är osäker.

Detaljplanearbete

Förslaget och dess genomförandenaspekter behöver utvecklas vid planarbetes inledning. Sökanden beskriver som en avsikt att utveckla förslaget i samverkan med kontoret. Förslaget till bostadsexploatering behöver utvecklas samlat med andra markanspråk och genomförandefrågor, främst förskola/skola, parker, vägar/trafik, VA, och utifrån vissa övergripande utredningar som kan påverka exploateringen och som därför bör tas fram i tidigt skede, främst beträffande arkeologi/kulturmiljö, naturvärden och skyfall.

Två delområden avviker från översiktsplanen. Ett delområde är jordbruksmark enligt gällande översiktsplan, men föreslås ändras till grönområde i samrådsförslaget till ny översiktsplan. Detta delområde har också viktiga kulturmiljöaspekter. Ett annat delområde är särskilt värdefull natur enligt översiktsplanen, samt har kulturmiljö- och upplevelseaspekter. I planprocessen behöver dessa två områden prövas med särskilt fokus på översiktsplanefrågor.

Inslag av andra boende- och upplåtelseformer än äganderätt i småhus bör prövas utifrån viktiga sociala aspekter. Kontoret föreslår därför att ett mindre inslag av småskaliga flerbostadshus prövas. Sökanden har angett en inriktning att tillgodose det behov av 2-3 BmSS som finns enligt lokalsekretariatet.

En utpekad ny vägkoppling, som inte ingår i ansökan, är viktig att beakta. Kontoret föreslår att den ingår i planläggningen, alternativt att den inte omöjliggörs på längre sikt. Stadsdelspark ingår inte i ansökan men bör ingå i det som prövas i detaljplanen. Utbyggnad av befintlig grundskola bedöms kräva planändring/planläggning, vilket bedöms kunna ingå i planläggningen. En separat ansökan för detta väntas inkomma.

Utredningsbehov:

- Arkeologisk utredning steg 2 samt avgränsande undersökning lokalt
- Naturvärdesinventering med fördjupning för ett antal arter/biotoper
- Dagvatten- och skyfallsutredning, inklusive skyfallsytor och -leder
- Geoteknik; grundläggningsfrågor, stabilitet, omgivningspåverkan
- SKA/BKA
- Översiktlig markmiljöundersökning
- Luftmiljö, eventuellt behov av bedömning eller utredning behöver klargöras
- Trafikbuller, eventuellt behov av utredning behöver klargöras

Knäckfrågor och viktiga frågor som kan påverka exploateringen:

- Stor utbyggnad av allmänt VA-nät och flytt av befintliga ledningar krävs
- Fornlämningsområden och kulturmiljövärden finns i stora delar av området
- Naturvärden, skyddade arter och biotoper finns, bland andra mindre hackspett
- Skyfall har stor påverkan på delar av området, utpekade skyfallsytor o -leder finns vilka behöver beaktas/anläggas
- Ny vägkoppling utpekad som viktig och föreslås ingå i planläggningen, alternativt att det inte omöjliggörs att den genomförs på längre sikt
- Stadsdelspark saknas och föreslås ingå i planläggningen
- Geoteknik har åtgärdats och bedöms vara tillfredsställande. Området gränsar till skredområdet från Tuveraset 1977.
- Det finns stora rekreations- och upplevelsevärden i hela området och ingrepp i skredområdet är känsligt för många. Dialogarbete är viktigt.

Planarbetet kan utföras inom kontorets budget. Planavtal kommer att tecknas med intressent. Stadens ekonomi för projektet är osäker. Finansierings- och genomförandefrågor kring utbyggnad av VA-nät, parkytor, väg samt skyfallsytor- och leder behöver klargöras. Finansiering av strukturella skyfallsåtgärder i staden är inte klarlagt.

Inkomna yttranden

Ärendet har sänts till (SDF Norra Hisingen, Göteborg Energi, Kretslopp och vatten, Kulturförvaltningen, SBK Geotekniker, Trafikkontoret, Park och natur, Räddningstjänsten, Lokalsekretariatet, Miljöförvaltningen) för eventuellt yttrande. Följande yttranden har inkommit:

Göteborg Energi AB

Har befintliga el- och fiberledningar i området vilka behöver beaktas. Bedömer att befintliga elledningar i några delområden kommer behöva flyttas, och att en ny nätstation kommer behöva anläggas.

Kretslopp och Vatten

Stora delar av området är problematiskt beträffande skyfall, med 0,5 – 1 m vattendjup på flera platser vid ett 100-årsregn, och det finns flera utpekade skyfallsytor och -leder som måste beaktas. En dagvatten- och skyfallsutredning behöver tas fram. Utbyggnad av allmänt VA-ledningsnät kommer krävas i alla delområden, och omfattningen av detta behöver utredas i planarbetet. Området ligger idag utanför förvaltningens verksamhetsområde för VA-tjänster. Befintliga ledningar inom flera delområden samt en pumpstation kan behöva flyttas, beroende på bebyggelsens placering, och det bekostas i så fall av exploatör/fastighetsägare. Dricksvattenkapaciteten kan vara begränsad. Kapaciteten på alla befintliga ledningar behöver utredas. Inget hinder finns utifrån avfallshantering, men framkomlighet och manövrering för avfallsfordon måste säkerställas. Befintlig återvinningsstation behöver vara kvar.

Kulturförvaltningen

Området har delvis mycket höga kulturmiljövärden i form av fornlämningar samt kulturmiljöer kopplat till kulturlandskap och bebyggelse. Det finns tydliga rester av jordbrukslandskap, gårdar, bykullar, stengärdesgårdar, alléer och vägar. Miljön kring Tuve medeltida kyrka är känslig med särskilt högt kulturmiljövärde utifrån arkeologi och andra kulturmiljöaspekter. Fornlämningar och fornlämningsområden har lagskydd. Länsstyrelsen bedömer fornlämningsområdets storlek. Viss förtätning med småskalig bebyggelse är möjlig om stor hänsyn tas till topografi och kulturmiljöer. Placering och skala behöver anpassas. Sprängning av höjdlägen är inte lämpligt. Fornlämningar kan behöva avgränsas genom arkeologisk förundersökning. Arkeologisk utredning steg 2 krävs för alla delområden förutom skredområdet. Bebyggelse i delområde A är olämpligt, bland annat eftersom det skulle påverka visuella samband från kyrkplatsen. Bebyggelse i delområde D är olämpligt eftersom det skulle kräva ingrepp som skulle få negativ påverkan på natur- och kulturmiljö. Förslag till bebyggelse i delområde C förhåller sig bra till kulturmiljön om den utformas med en buffertzonen enligt alternativförslag 2.

Lokalsekretariatet

Platsen för befintlig förskola behöver ianspråktagas för en större utbyggnad av befintlig grundskola, vilket tillsammans med pågående utbyggnad på annan plats i stadsdelen bedöms täcka behovet av grundskola. Utbyggnad av skolan kräver planändring och behöver ingå i planläggningen. En ny förskola med 8 avdelningar behövs för att ersätta befintlig förskola och tillgodose förväntade behov av förskoleplatser. En ambition bör vara att möjliggöra 2-3 friliggande BmSS med 6 lgh vardera.

Trafikkontoret

Avstyrker förslaget, på grund av att det visas en mindre villagata i det läge där det enligt program och översiktsplan är tänkt en ny vägkoppling. Vägkopplingen är tänkt för både bil och kollektivtrafik, och förväntas ge ett mindre sårbart trafiksystem och förbättrad tillgänglighet till Tuve torg. Detta är fortfarande aktuellt att pröva i det utpekade läget och det kräver en gata med högre standard, förslagsvis lika Nolehultsvägens nya sektion. Anslutningarna i norr och söder behöver studeras vidare. Det är inte lämpligt med busstrafik på en mindre villagata med utfarter direkt mot vägen.

Park och natur

Avstyrker förslaget på grund av att bruksbar jordbruksmark ianspråktagas. De särskilda skälen för att ianspråkta sådan uppfylls inte. Delområde A är därför inte möjligt. Tuve saknar stadsdelspark, vilket enligt grönstrategin behöver finnas, och en sådan behöver därför tillskapas för att föreslagen utbyggnad ska vara möjlig. Programmet för Tuve torgs fram före grönstrategin. En heltäckande naturvärdesinventering kommer krävas för hela området, eftersom det finns flera skyddsvärda arter och intressanta miljöer. Vid planläggning är det lämpligt att öppna en kulverterad bäck, vilket kan vara positivt för både för skyfall och biologisk mångfald. Befintliga blomsteråkrar bör värnas, och förvaltningen önskar se över möjligheterna till en spridningskorridor under Tuvevägen.

Miljöförvaltningen

Naturvärdesinventering behöver göras. Det finns lämpliga livsmiljöer för mindre hackspett, och observationer av arten har gjorts inom området. Det finns en mängd biotopskyddade miljöer i området. Föreslagen exploatering av jordbruksmark uppfyller inte kraven på väsentligt samhällsintresse, och ska därför undvikas. Översiktlig mark-miljöundersökning behöver göras för föreslagna bostäder och förskola. Genomförda provtagningar visar på förhöjda halter av markföroreningar inom befintliga grönområden. Dagvattenutredning behöver tas fram. Platsbedömning för luftkvalitet ska tas fram. Bullerutredning behöver tas fram för förskolegård där 50 dBA inte ska överskridas

SBK Geotekniker

Utifrån en förenklad kartavläsning avseende stabilitet finns inga geotekniska hinder för att ge ett positivt planbesked. Det aktuella området är beläget nära skredområdet efter Tuveraset 1977. Därefter har omfattande geotekniska utredningar utförts i området och åtgärder har vidtagits för att säkerställa stabiliteten. Geoteknisk utredning har gjorts för stora delar av området inklusive en del av skredområdet, och visar på tillfredställande stabilitet. Leran inom området är ställvis mycket sättningsbenägen och den är flytbenägen vid schaktning. När det gäller det gamla skredområdet visar utredningen att lerlagrets egenskaper har återställts, men att leran dock fortfarande är mycket högsensitiv. Det bedöms inte längre finnas förutsättningar för de grundvattenförhållanden som förekom

vid skredet. Delar av berggrunden inom området är klassad som högriskområde för radon. Om detaljplanen startas behöver markens lämplighet för detaljplanens innehåll utredas geotekniskt/bergtekniskt.

SDF Norra Hisingen

Förslaget ger möjlighet att bygga ihop primärområdets olika delar vilket kan skapa en mer sammanhängande stadsdel och stärka Tuve centrum. En sammanbyggd stadsdel med utveckling kring lokala torg samt förbättrad kollektivtrafik är önskvärt. Staden måste planera mer för egna hem i mellanstaden. Området innehåller endast egna hem idag. Tillskott av en stor mängd småhus skulle öka ensidigheten och inte bidra till en bättre blandning av upplåtelseformer eller bostadsstorlekar. Idag saknas bilväg mellan området och Tuve centrum vilket gör att området uppfattas som lugnt. Mer biltrafik kan mötas av kritik från boende. Det blir viktigt att arbeta med dialog. Planförslaget behöver anpassas för att inte förhindra en ny vägkoppling som finns med i programmet. Lokalgator kan behöva förse med separata gång- och cykelbanor. Det är delvis för långt från föreslagna bostäder till befintlig kollektivtrafik. Den tänkta tvärförbindelsen, med kollektivtrafik och hållplats längs dess sträckning, skulle kunna förbättra detta. Förutsättningarna för förskola och BmSS är goda genom att området är lugnt och grönt. Förskolan genererar biltrafik och dess lokalisering behöver studeras så att genomfartstrafik minimeras. Behovet av grundskoleplatser, och den befintliga grundskolans förutsättningar, behöver studeras mer. Det finns ett stort underskott av skolplatser i Norra Hisingen. Området har gott om grönytor men brist på park, och behoven av park- och rekreationsytor behöver utredas vidare. Två befintliga lekplatser kan eventuellt utvecklas till bostadsnära parker. Detaljplaneförslaget har social komplexitetsnivå 3.

Räddningstjänsten Storgöteborg

I detaljplanen behöver man se över brandposter samt beakta räddningstjänstens tillgänglighet och närheten till Tuvevägen som är farligt godsled. Om byggnader placeras inom 150 m från Tuvevägen krävs riskhantering.

Bakgrund

Fastighetsnämnden har tidigare lämnat en markreservation (2018-12-10) för ca 70 stadsradhus till fyra exploatörer: Ekeblad Bostad AB, Kärnhem Bostadsproduktion AB, Development Partner 09 AB tillsammans med Malmström Edström Arkitekter Ingenjörer samt Jemmett AB Hållbara smarta hem. Nyligen lyftes ett nytt tjänsteutlåtande 2019-11-18 till nämnden med avsikt att komplettera och utöka tidigare planbeskedsansökan med ytterligare 130 bostäder, förskola och tomt för BmSS.

Ansökan om direktanvisning

Vi har uppfattat att markreservationen har tilldelats oss på grund av att vi är mindre, nya eller i Göteborg oetablerade aktörer för att uppnå en större mångfald av aktörer och en mer variationsrik bebyggelse. Utöver detta har krav ställts på att förverkliga prisvärda hållbara bostäder som kan efterfrågas av både förstagångsköpare som den breda massan. För att uppfylla detta har vi utvalda etablerat ett samarbete som syftar till att hitta fördelar på en kostnadsekonomi som kan ge prisvärda produkter till kund, stärkande av hållbarhetsaspekterna samt ett bättre nyttjande av resurser. För att detta samarbete ska fungera anser vi att det är en förutsättning att konstellationen inte blir för stor. Vi ser en stor fördel i att vi parter har likvärdiga bostadstilldelningar och att det utökade området fördelas mellan oss redan utsedda men det kan adderas med möjligtvis en ytterligare intressent. Blir gruppen väsentligt större kommer det dels ge svårigheter att få fram gemensamma lösningar som redovisas nedan samt att det kommer ta längre tid.

Vi ansöker därför om direktanvisning för de tillkommande bostäderna som det nya tjänsteutlåtandet innebär.

Sedan markreservationen erhöles har de utvalda exploatörerna ingått i samverkansgrupp där alla bidrar med sina erfarenheter, kompetenser och specialistkunskaper för att tillskapa ett varierat och hållbart bostadsområde i Tuve. Trots att det finns en variation i bebyggelseinriktning och upplåtelseform så finns det en tydlig ram och en gemensam vision oss exploatörer emellan. Vi vill tillsammans definiera kvalitetsnivåer, hållbarhet och riktlinjer för energianvändning i det nya området. Därutöver avser vi samverka när det kommer till utrednings- och undersökningsarbeten, bilpool, marknadsföring, markarbeten och samkörning av transporter mm som ger både miljömässiga och ekonomiska besparingar som därmed följer Fastighetskontorets ambition om att hålla nere pris till kund. Samarbetet kommer även ge fördelar som mångfald i boendetyper, kommunens planering, entreprenadarbeten och hänsyn till befintliga bostadsområden. En utökad markreservation till redan utsedda exploatörer skulle också innebära att kommunens resurser nyttjas mer effektivt och kommunfullmäktiges utsatta mål om att möjliggöra 500 småhus/stadsradhus per år blir mer överskådligt.

Gemensamt uppsatta mål och visioner för bebyggelse i Tuve kan påverkas negativt genom ytterligare tillskott av exploatörer till den redan etablerade samverkansgruppen.

Nuvarande markreservationer är fördelade mellan 14-20 bostäder per exploatör. En ytterligare markanvisning enligt denna princip skulle innebära att minst 6 nya aktörer tillkommer i samband med den utökade planen. Då blir det totalt 10 exploatörer i detta koncentrerade område, vilket kommer att försvåra möjligheten till samarbete mellan exploatörerna då det blir fler olika viljor, fler avtal och svårigheter att samla alla inblandade till gemensamma möten osv. Vi exploatörer har idag en god samsyn på hur vi vill samarbeta och utveckla området vilket ger oss en trygghet i den fortsatta planprocessen samt kommande fördelning av byggrätter inom området. Ett utökat antal exploatörer utan samma möjlighet till det nuvarande etablerade samarbetet innebär också att kommunen troligtvis inte får en så snabb och samlad respons från exploatörerna under både plan- och genomförandeskedet.

Utbredning av skred- och skyfallsområden tillsammans med skyddszon för kraftledningar, placering av förskola om 8 avdelningar och BmSS utgör en osäkerhet i antal bostäder inom området som i slutändan kan förverkligas. Därmed vore det mest fördelaktigt att arbeta vidare med redan utsedda exploatörer och ej utlysa ny markreservation/-er som senare behöver omförhandlas eller kompenseras i annat område för det fall att antalet bostäder minskas. Kommande planarbete och projekt löper högst sannolikt smidigare med ett färre antal exploatörer.

En ökad mängd bostäder till befintlig fördelning innebär att nyttjandet av exploatörernas resurser sker på ett mer effektivt sätt vilket också ger billigare bostäder samt kommer bidra till en positiv effekt i kommande upphandlingar och målbilden om att förse Göteborg med prisvärda bostäder i en snabb utbyggnadstakt kan således säkerställas. Detta var också något som fastighetskontoret efterfrågade och värderade vid markreservationens utlysning. Det finns också bakom varje utsedd exploatör de finansiella förutsättningarna som krävs för att hantera en utökad mängd bostäder.

Henrik Ekeblad
Ekeblad Bostad AB

Björn Edström
Malmström Edström AB

Yngve Karlsson
Development Partner 09 AB

Carlos Andersson
Jemmett AB

Malin Svensson
Kärnhem Bostadsproduktion AB