



Förprövningsrapport

**Planbesked för småhus vid Björkhöjdsgatan
(Tynnered 27:9 m.fl.) inom stadsdelen Tynnered
dnr LIS 0399/22, SBF 2023-00378**

2023-09-01

Innehåll

Ärendet	3
Styrande dokument och tidigare beslut	4
Bedömning	5
Översiktlig planering.....	5
Bebyggd miljö och naturmiljö.....	6
Kommunal service.....	7
Trafik och parkering.....	8
Teknisk försörjning och mark.....	11
Miljö- och hälsoaspekter.....	12
Samband, beroenden och prioriteringsgrund.....	16
Slutsats	18
Sammanfattning och slutsats	18
Detaljplanarbete	19
Inkomna yttranden	20
Göteborg Energi AB	20
Göteborg Energi Nät AB.....	20
Göteborg Energi Fjärrvärme och Fjärrkyla samt Signalkablar.....	20
Göteborg Energi Gasnät AB (GEGAB).....	20
Göteborg Energi GothNet AB	20
Kretslopp och Vatten	21
Miljöförvaltningen	25
Socialförvaltningen Sydväst	26
Stadsbyggnadsförvaltningen Geotekniker	26
Stadsledningskontoret.....	27

Ärendet

Diarienummer: 0399/22 och SBF 2023–00378

Handläggare SBK: Anna Uhrbom

Stadsområde: Sydväst

Fastighet: Tynnered 27:9, Tynnered 761:687

Sökande / Fastighetsägare: Stena Fastigheter Smyckeparken AB

Medgivande finns från berörda fastighetsägare (exploateringsförvaltningen) där sökanden inte äger marken.

Området ligger i stadsdelen Tynnered utmed Västerleden, i höjd med Tynneredsmotet och cirka 500 meter väster om Frölunda torg. Marken används idag för bostadsändamål samt park- och naturmiljö. Området utgörs av flerbostadshus från slutet av 1960-talet som under 1990-talet kompletterades med på- och tillbyggnader.

Förslaget innebär att bostadsområdet förtätas med cirka 23 småhus (radhus).



Föreslagna nya bostäder.
Övriga har utgått ur
planansökan.

Situationsplan från planansökan, illustration av Radar arkitektur och planering.

Styrande dokument och tidigare beslut

Översiktsplan för Göteborg, antagen av kommunfullmäktige 2022-05-19, anger mellanstadens centrala områden delområde 14 – Tynnered, ett kompletteringsområde inom delområden Högsbo Frölunda, blandad stadsbebyggelse samt stads- och stadsdelparker i form av Bergkristallen. Området ligger även inom tyngdpunkt Frölunda i översiktsplanens strategikarta.

Översiktsplanen anger i avsnittet om gestaltad livsmiljö att den övergripande inriktningen för stadsbyggandet ska vara kvartersstadens och trädgårdsstadens struktur samt att ny bebyggelse ska utföras med hög arkitektonisk kvalitet.

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

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

För delområdet Tynnered gäller särskilt att:

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

Bergkristallen är en stadsdelspark inom Tynnered. För samtliga parker gäller att parkkvaliteter och ekosystemtjänster ska utvecklas. Byggnad och ianspråktagande för andra ändamål än parkrelaterade ska inte tillåtas.

Gällande detaljplan, *Detaljplan för bostäder mm vid Smyckegatan inom stadsdelen Tynnered i Göteborg* (akt 1480-II-3853), anger bostäder, parkering samt allmän plats park och naturområde. Genomförandetiden gick ut den 1 juli 2005.

Bedömning

Översiktlig planering

Förslaget enligt inkommen ansökan om planbesked för småhus vid Björkhöjdsgatan (Tynnered 27:9 m fl.) inom stadsdelen Tynnered innebär att befintligt bostadsområde med flerbostadshus kompletteras med cirka 23 radhus.

I rekommendationerna för kompletteringsområden, vilket delområde 14 – Tynnered utgör, anges att kompletteringar kan utgöras av enstaka byggnader eller av mer omfattande förändringar men att större förändringar avseende markanvändning, områdets övergripande karaktär, funktion eller uppdelning inte är aktuellt. Då förslaget innebär en förtätning av befintligt bostadsområde med ytterligare bostäder bedöms föreslagen komplettering inte utgöra någon större förändring avseende markanvändning, funktion eller uppdelning.

Tillkommande bostadsbebyggelse i form av småhus skiljer sig från befintlig bebyggelse som utgörs av flerbostadshus. Föreslagen bebyggelse i södra delen av området bedöms inte medföra någon större förändring för områdets karaktär då den tillkommande bebyggelsen placeras i anslutning till befintlig småhusbebyggelse väster om Smyckegården. Den tillkommande bebyggelsen i söder kan i stället länka samman flerbostadshusområdet med den befintliga småhusbebyggelsen vid Björkhöjdsgatan.

Föreslagen småhusbebyggelse i de nordöstra delarna av området skiljer sig i större utsträckning från Smyckegårdens befintliga karaktär. Tillkommande bebyggelse är placerad på innergården och omsluts där av den befintliga bebyggelsestrukturen som uteslutande består av flerbostadshus varpå skillnader i skala, utformning och karaktär blir tydligt utläsbara.

I de specifika riktlinjerna för delområde 14 – Tynnered anges att kompletteringar i första hand ska prövas i samband med omvandling av huvudvägarna samt anslutande parkeringsytor. Föreslagen bebyggelse i de västra delarna av området är placerade på och i anslutning till en yta som idag nyttjas för markparkering vilket överensstämmer med översiktsplanen. Föreslagen bebyggelse i de nordöstra delarna av området tar i anspråk befintliga grönytor i anslutning till stadsdelsparken Bergkristallen.

Föreslagen komplettering bedöms vara lämplig utifrån aspekten tillgänglighet med kollektivtrafik och gång- och cykeltrafik.

Sammanfattningsvis bedöms förslagen bebyggelse i den västra delen av området stämma överens med gällande översiktsplan. Föreslagen bebyggelse i den nordöstra delen av området bedöms innebära avsteg från gällande översiktsplan avseende ianspråktagande av gröna ytor samt påverkan på bostadsområdets karaktär.

Gestaltad livsmiljö

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

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

Bebyggd miljö och naturmiljö

Bostadsområdet Smyckegården byggdes under sent 1960-tal och kompletterades genom på- och tillbyggnader under 1990-talet. Området innehåller huvudsakligen flerbostadshus i form av lamellhus i 3–6 våningar i ljusgult tegel. Smyckegården omfattas inte av stadens bevarandeprogram. Funktionsblandning förekommer i den mening att det finns ett fåtal verksamheter i området men den huvudsakliga användningen är bostadsändamål. På Frölunda torg, cirka 500 meter öster om Smyckegården, finns ett stort utbud av kommersiell service. Sydväst om aktuellt område finns även livsmedelsbutik och restaurang.

Smyckegården avgränsas av Västerleden i öst, Smyckegatan i syd, Björkhöjdsgatan i väst samt en sluttning i stadsdelsparken Bergkristallen i norr. Smyckegården är i stor utsträckning utformat enligt det trafiksepareringsideal som fanns vid områdets uppförande. Smyckegatan utgör en lokalgata med matargator till ett antal parkeringsplatser placerade utanför bostadshusen kransliknande formation för att möjliggöra en stor, grön, skyddad och bilfri innergård. Områdets topografi och höjdskillnader har även präglat utformningen av bostadsområdet.



Gång- och cykeltunnel under Smyckegatan och Skattegårdsvägen.

Den i nordlig riktning avgränsande sluttningen innebär en tydlig separering från bostadsområdet Skattegården som är lokaliserat norr om Smyckegården. Det finns två asfalterade gång- och cykelvägar som kopplar ihop de olika bostadsområdena. Delar av sluttningen består dock av relativt tät vegetation vilket medför en barriäreffekt. I öst utgör Västerleden en barriär. I Smyckegårdens sydöstra hörn finns det en gång- och cykeltunnel under Västerleden, mellan Smyckegatan och Lergöksgatan. I höjd med bostadsområdet norr om Smyckegården finns det ytterligare en gång- och cykeltunnel under Västerleden.

I de södra delarna av Smyckegården utgörs innergården av en kuperad men öppen gräsyta med lekpark, gång- och cykelvägar, träd, utegym och aktivitetsyta samt en mindre byggnad. Byggnaden som är lokaliserad centralt i bostadsområdet utgör en målpunkt och nyttjas bland annat av olika föreningar inom bostadsområdet. Gårdsmiljön är en mycket viktig boendekvalitet. Den har parkliknande karaktär med många mötesplatser, föreningslokal och rekreativa kvaliteter. I de norra delarna övergår gårdsmiljön till en stadsdelsparken Bergkristallen som sedan sträcker sig vidare i norr och nordvästlig riktning. I de norra delarna av gården är vegetationen tätare och terrängen mer kuperad. I och med att Västerleden utgör en barriär i öst är kopplingen till stadsdelsparken Bergkristallen Smyckegårdens enda direkta sammanhang till ett större grönområde.



Föreningslokal på innergården.

Det förekommer även en fornlämningsliknande lämning inom området i form av en höglignande lämning om cirka 10 x 6 meter diameter och 0,6 meter hög (RAÄ Västra Frölunda 153:1). Föreslagen byggnation är inte lokaliserad i anslutning till den fornlämningsliknande lämningen, varpå förslaget inte medför någon påverkan.

Kommunal service

I anslutning till området för ansökan om planbesked finns ett boende med särskild service (BmSS) med fem lägenheter, den kommunala lekplatsen Smyckeparken samt utegymmet Smyckeparkens aktivitetsyta. I övrigt förekommer ingen kommunal service inom området för ansökan om planbesked.

En förtätning med 44 småhus (ursprungligt förslag) innebär enligt Stadsledningskontorets beräkningsmodell ett behov om cirka 20 förskoleplatser och cirka 30 grundskoleplatser. Det har tagits fram ett förslag till nya riktlinjer för styrande nyckeltal. 2020-03-19 § 4 1006/18 antog kommunfullmäktige Göteborgs stads program för lokalförsörjning 2020–2026. Genom programmet har kommunfullmäktige beslutat att nya reglerande styrande

dokument ska tas fram gällande exempelvis nyckeltal för förskole- och grundskoleverksamhet. Enligt *Förslag: Göteborgs Stads riktlinje för styrande nyckeltal för kommunala verksamheter* innebär en förtätning med 44 småhus (ursprungligt förslag) ett tillkommande behov på 16–20 förskoleplatser och 22 grundskoleplatser.



Smyckeparkens aktivitetsyta.

I närområdet finns ett flertal förskolor samt att det finns en pågående förskoleutbyggnad planerad till Trollbärsvägen. Tillkommande behov på förskoleplatser bedömer Stadsledningskontoret kunna hanteras inom befintlig och planerad förskolekapacitet.

Inom två kilometer från Björkhöjdsgatan finns tre befintliga skolor: Frejaskolan F-9, Vättnadalsskolan F-6 och Slottsbergsskolan F-6. Av dessa planeras både Vättnadalsskolan och Frejaskolan att byggas ut. Befintliga skolor har skolgårdar som når målsättningen avseende friyta varpå närliggande parkytor inte behöver räknas som komplementytor utan kan ses som utflykts- och studieyta. Inom program för Tynnered finns även utpekade andra ytor lämpliga för skola. Tillkommande behov av grundskoleplatser bedömer Stadsledningskontoret kunna hanteras inom befintlig och planerad grundskolekapacitet.

Det finns även ett underskott av platser inom BmSS i stadens långsiktiga lokalförsörjningsplan. Stadsledningskontoret bedömer att ett friliggande BmSS om sex lägenheter bör prövas i ett eventuellt planarbete. Placeringen av BmSS bör vara i utkanten och om möjligt enskilt.

Trafik och parkering

Området har hög tillgänglighet med kollektivtrafik. Med buss är det möjligt att ta sig till och från området via *Björkhöjdsgatans* busshållplats (cirka 50 meter söder om området), *Smyckegatans* busshållplats (cirka 200 meter öster om området), *Bergkristallsgatans*

busshållplats (cirka 250 meter norr om planområdet) samt *Frölunda torg* (cirka 500 meter öster om planområdet). Med spårvagn är det möjligt att ta sig till och från området via *Frölunda torg* (cirka 650 meter öster om planområdet) samt via *Tynnered Briljantgatans* hållplats (cirka 450 meter söder om planområdet). Från hållplatserna är det möjligt att ta sig till bostadsområdet via gångvägar som korsar de större vägarna i planskilda gångtunnlar.



Smyckegatans hållplats och gång och cykeltunnel under Västerleden mellan Smyckegården och Frölunda torg.

Angöring med bil sker via Smyckegatan och Björkhöjdsgatan som båda nås från Skattegårdsvägen. Från Smyckegatan och Björkhöjdsgatan är det möjligt att angöra till bostadsområdet via parkeringsgarage som finns under flerbostadshusen i bebyggelsestrukturens yttre ring eller via sju markparkeringar lokaliserade utanför flerbostadshusen i bebyggelsestrukturens yttre ring.

Från Skattegårdsvägen går det sedan att ansluta till Stora Fiskebäcksvägen västerut samt att ta sig ut på Västerleden via Tynneredsmotet öster om området. Infrastrukturen för motorburen trafik har planerats enligt trafiksepareringsprinciper med en större lokalgata med matargator till parkeringsplatserna för att möjliggöra stora bilfria gårdar som omges av bostadshusen.



Markparkeringar och infarter till parkeringsgaragen. Den bilfria gården som övergår i en allmän park ligger mellan huskropparna.

Enligt inkommen ansökan föreslås småhusbebyggelse uppföras i de nordöstra delarna av den idag bilfria innergården. Tillkommande bebyggelses placering innebär ett intrång i Smyckegårdens befintliga struktur och karaktär i och med det medför att biltrafik hade introducerats på den idag bilfria innergården. Området är också kuperat med småskaliga gångvägar. Den tillkommande småhusbebyggelsen i nordost hade således inneburit en påtaglig förändring avseende områdets befintliga karaktär.

Den småhusbyggnation som i ansökan om planbesked föreslås i de västra delarna av bostadsområdet har till viss del placerats på en yta som idag utgör parkering. En eventuell ersättning av de ianspråktaga parkeringsplatserna behöver hanteras i en parkerings- och mobilitetsutredning inom ramen för ett eventuellt detaljplanearbete.

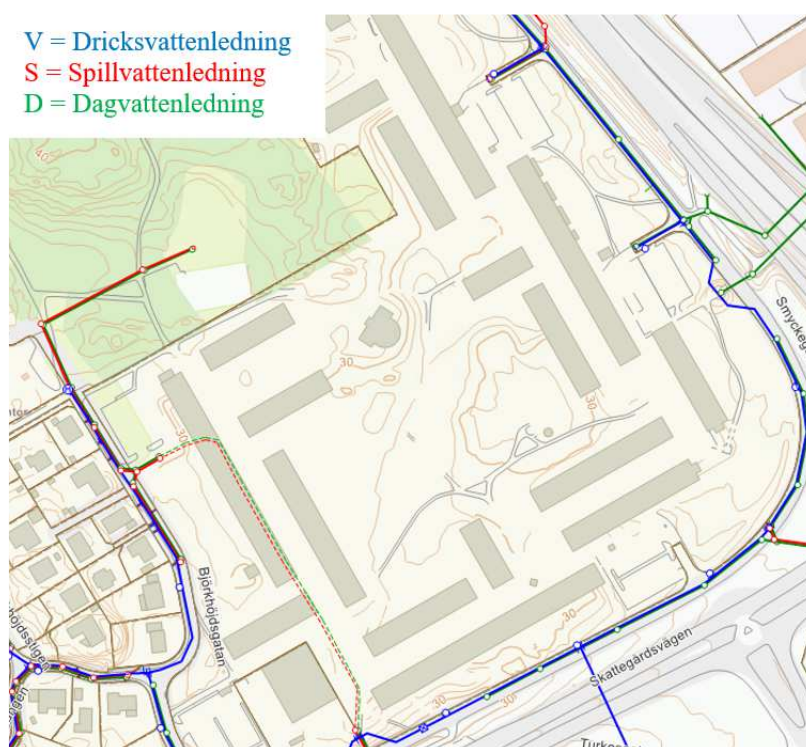
På den stora gården finns det asfalterade gångvägar som ansluter till Björkhöjdsgatan i väst samt Smyckegatan i söder och öster. Från planområdet finns det sedan gena gång- och cykelvägar till lokala knutpunkter som Frölunda torg likväl som till Göteborgs centrum. Från planområdet tar det med cykel cirka 5 minuter till Frölunda torg och cirka 25 minuter till Linnéplatsen.

Björkhöjdsgatan utgör idag en viktig skolväg. I ett eventuellt detaljplanearbete bör möjligheten att tillskapa en kombinerad gång- och cykelväg som ansluter till den anlagda gång- och cykelvägen vid cirkulationsplatsen Smyckegatan/Björkhöjdsgatan studeras vidare.

Teknisk försörjning och mark

Marken inom området utgörs till största del av berg i dagen eller nära markytan, men lera förekommer där byggnader längst i söder är placerade enligt skissen. Där byggnader föreslås på lera är markytan plan vilket innebär att det inte finns några förutsättningar för skred. I en eventuell detaljplaneprocess kommer en bergteknisk/geoteknisk handling tas fram som bland annat ska innehålla en beskrivning av markförhållandena och lämpligt grundläggningsförslag. Utifrån en förenklade kartavläsning utgör de geotekniska markförutsättningarna inget hinder för föreslagna bebyggelse.

Området är i dagsläget anslutet till det allmänna VA-ledningsnätet. Allmänna dricks-, spill- och dagvattenledningar finns utbyggda i Björkhöjdsgatan, Skattegårdsvägen och Smyckegatan, se illustration nedan. Kapacitet i befintliga vattenledningar är god. Däremot finns kapacitetsbrister i spillvattennätet.



VA-ledningsnät i anslutning till planområdet.

Utbyggnad av kommunala VA-ledningar kan bli aktuellt beroende på om småhusen ska införlivas i befintliga fastigheter eller om de ska utgöra egna fastigheter då kretslopp- och vatten vanligtvis bygger en anslutning per fastighet. Det kan finnas konflikter med vissa befintliga serviser vid Björkhöjdsgatan och planerade småhus. Kapaciteten på befintliga dag- och spillvattenledningar behöver utredas i ett senare skede men kostnader kommer att tillkomma för att öka kapaciteten i spillvattenledningsnätet samt för utbyggnad av serviser.

En dagvatten- och skyfallsutredning behöver tas fram i planarbetet och yta för dagvattenhantering (rening och fördröjning) kommer behöva avsättas inom planområdet för att säkerställa en eventuellt detaljplans genomförbarhet.

Kretslopp och vatten har inga synpunkter gällande avfall som hindrar en komplettering med radhus i området. Radhusens placering enligt inkommen ansökan är dock inte möjlig med avseende på avfallshantering. Under ett eventuellt detaljplanearbete behöver

utformningen således arbetas om med hänsyn till exempelvis vägarnas utformning, var sopbilar ska köra och var ska de vända samt var avfallskärl ska placeras. Vid genomförandet av en eventuell detaljplan kommer det vara krav på fastighetsnära insamling av förpackningar för bostäder. Det behöver således planeras för en avfallslösning för fler fraktioner än vad radhus i Göteborg har idag.

Göteborg Energi GothNet AB har befintliga ledningar och kanalisation inom området som måste beaktas och hanteras inom projektet. För hantering av befintliga ledningar ska Göteborg Energis markbestämmelser följas. Även Göteborg Energi Fjärrvärme har driftsatta ledningar som till viss del kommer att komma i konflikt med planerad bebyggelse. I ett eventuellt detaljplanearbete behöver en eventuell ledningsflytt säkerställas. I övrigt ska föransökan för anslutning till elnätet skickas in så tidigt det går och det är viktigt att korrekt ledningsanvisning av befintliga ledningar och anläggningar utförs samt att schaktning och andra markarbeten sker med stor försiktighet.

Miljö- och hälsoaspekter

Park- och naturmiljö

Bostadsområdet Smyckegårdens innergård skiftar en del i karaktär. I de södra delarna av Smyckegården utgörs innergården av en kuperad men öppen gräsyta med lekpark, gång- och cykelvägar, träd, utegym och aktivitetsyta samt en föreningsbyggnad som nyttjas av bland annat hyresgästföreningen. I de norra delarna är innergården en del av stadsdelsparken Bergkristallen som sedan sträcker sig vidare i norr och nordvästlig riktning. I de norra delarna av gården är vegetationen tätare och terrängen än mer kuperad. Här finns även en hundrastgård, lekplatsen Smyckeparken samt en bollplan.

I och med att Västerleden utgör en barriär i öst är kopplingen till stadsdelsparken Bergkristallen Smyckegårdens enda direkta sammanhang till ett större sammanhängande grönområde.

Den nordostliga småhusbebyggelsen som föreslås i ansökan om planbesked är delvis placerad i direkt anslutning till Bergkristallen och tar således befintliga grönytor i anslutning till stadsdelsparken i anspråk. Byggnation av bostäder i parkmiljö går mot gällande översiktsplan där det uttrycks att byggande och ianspråktagande för andra ändamål än parkrelaterade inte ska tillåtas. Det går även mot målsättningar i Göteborg Stads Miljö- och klimatprogram. Enligt remissvar bedömer Miljöförvaltningen att föreslagen bostadsexploatering på kommunal mark bör utgå i och med ianspråktagandet av grönyta inom stadsdelsparken Bergkristallen.

Kulturmiljö

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

I och med att området för ansökan om planbesked ligger inom ett redan exploaterat tätortsområde bedöms ansökan ligga i linje med angivna bestämmelser för riksintresset

högexploaterad kust. Det bedöms heller inte utgöra någon risk för en kumulativ påverkan på riksintresset i och med att det inte är några natur- eller kulturvärden förknippade med kusten som tas i anspråk eller påverkas.

Social miljö

En komplettering av Smyckegården med radhus bidrar till en större blandning av bostäder i ett primärområde som idag domineras av hyreslägenheter. Att tillföra ny bostadsbebyggelse längs Björkhöjdsgatan och i Smyckesparken bidrar även till fler ögon och människor i rörelse vilket skapar trygghet på platsen.

Då ansökan om planbesked omfattar ett mindre antal bostäder samt att det finns vissa målkonflikter bedöms en eventuell detaljplans sociala komplexitetsnivå vara nivå 2.

Luftmiljö

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

Ljudmiljö

Bullersituationen har studerats utifrån tillgängligt material. Västerleden, Skattegårdsvägen och till viss del även Björkhöjdsgatan utgör bullerkällor. Den nordostliga småhusbebyggelsen som föreslås i ansökan om planbesked skyddas av befintliga flerbostadshus från buller från Smyckegatan och Västerleden och bedöms inte riskera att utsättas för buller över gällande riktvärden. Den västliga småhusbebyggelsen som föreslås i ansökan om planbesked utsätts för buller från Björkhöjdsgatan. Nivåerna bedöms inte överstiga gällande riktlinjer. Det förekommer heller ingen genomfartstrafik på Björkhöjdsgatan då det är en återvändsgata. Tillkommande bebyggelse bedöms inte medföra en påtaglig ökning av trafikmängden. I en eventuell detaljplan behöver dock en bullerutredning tas fram. Bullerutredningen behöver visa att riktvärden för trafikbuller enligt gällande förordning (2015:216 t.o.m. SFS 2017:359) kan klaras både vid fasad och på uteplatser.

Skyfall och dagvatten

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

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

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

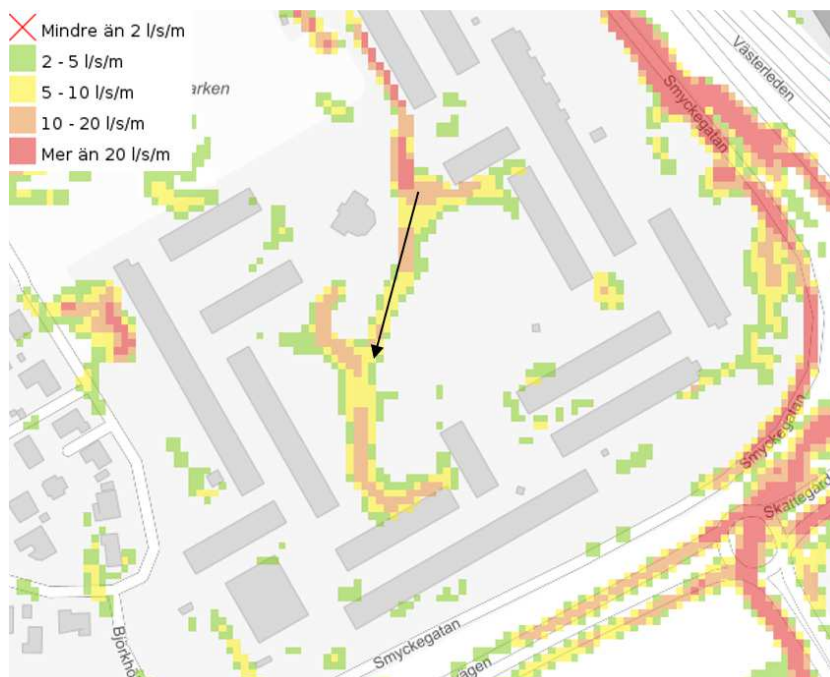
Området för ansökan om planbesked omfattar inte någon skyfallsyta eller skyfallsled. Vid ett klimatanpassat 100-årsregn uppstår vattendjup upp till 0,5-1 meter intill befintlig bebyggelse, se illustrationen nedan. I väster finns ett sådant område vid Björkhöjdsvägen 14-16 där åtta småhus planeras på en yta där vatten samlas vid en skyfallshändelse. Skyfallsvolymen uppgår här till ca 800 m³ enligt Kretslopp och vattens skyfallsmodell. Även i öster vid Smyckegatan 45-46 finns ett sådant område där fem småhus planeras på en yta där skyfallsvatten samlas. Här uppgår skyfallsvolymen till ca 700 m³ enligt Kretslopp och vattens skyfallsmodell, se karta nedan.

Byggnation vid nämnda områden innebär översvämningssrisker för både ny och befintlig bebyggelse. Detaljplanen får inte leda till att översvämningssituationen försämras för befintlig bebyggelse inom eller utanför planområdet. Om byggnation genomförs i områden där vatten samlas behöver denna volym kunna hanteras någon annanstans inom planområdet.



Vattendjup vid ett klimatanpassat 100-årsregn. Områden där nya byggnader enligt förslaget är planerade i vattenansamling vid skyfall markeras med svart cirkel.

Flödet vid ett klimatanpassat 100-årsregn visas i karta nedan. Några småhus är planerade i flödesvägen i öst, vilket riskerar att förvärra översvämningssituationen för befintlig bebyggelse. Detta behöver studeras i en dagvatten- och skyfallsutredning.



Ytvattenflöden vid ett klimatanpassat 100-årsregn. Pilen markerar flödesriktningen.

De identifierade skyfallsvolymer på 800 m³ respektive 700 m³ på de ytor där småhus planeras uppskattas kosta ca 3 miljoner kronor vid anläggning av ytlig skyfallsyta. Om skyfallsvattnet hanteras genom nedgrävd hantering uppskattas kostnaden vara ca fem gånger högre. Detta bekostas av exploatören. Om bebyggelsen anpassas så att skyfallsytorna inom planområdet kan behållas kan kostnaden reduceras eller upphöra.

Planarbetet ska se till att framkomligheten till entréer är möjlig även under ett skyfall. För att entréer och utrymningsvägar ska vara framkomliga för den nya bebyggelsen under ett klimatanpassat 100-årsregn får maximalt 20 cm bli ståendes på vägar och stråk. Det är även viktigt att nybyggnationen inte förvärrar översvämningssituationen för befintlig bebyggelse i samband med skyfall.

Utiifrån hur illustrationsskissen ser ut i dagsläget kan stora och kostsamma anpassningsåtgärder behöva göras för att hantera skyfall. Kretslopp och vatten rekommenderar en översyn av nya byggnaders placering inom planområdet. Om positivt planbesked ges vill Kretslopp och vatten bli involverade i förarbetet inför uppstart av planen då vi ser att skyfall kan bli en stor fråga.

Markmiljö

De norra delarna av Smyckegården utgör normalriskområde för radon. De södra delarna av Smyckegården utgör normalriskområde för radon samt lågriskområde för radon.

Det finns ingen indikation på förekomst av PCB i fogar i omkringliggande hus enligt miljöförvaltningens register. I ett eventuellt detaljplanearbete bör provtagning göras på asfalten inom området med avseende på tjärasfalt.

Farligt gods

Västerleden är utpekad som transportled för farligt gods och riskfrågor ska beaktas vid all planläggning inom 150 meter. Den nordostliga småhusbebyggelsen som föreslås i ansökan om planbesked är delvis placerad inom 150 meter från Västerleden. Det finns inga nationella riktlinjer på vilka avstånd som gäller mellan transportleder och olika typer

av markanvändningar. Befintlig bostadsbebyggelse är dock lokaliserad närmare Västerleden än tillkommande byggnation varpå tillkommande byggnation bedöms vara lämpligt ur detta avseende. I en eventuell detaljplaneprocess bör riskerna gällande transport av farligt gods på Västerleden utredas och hanteras.

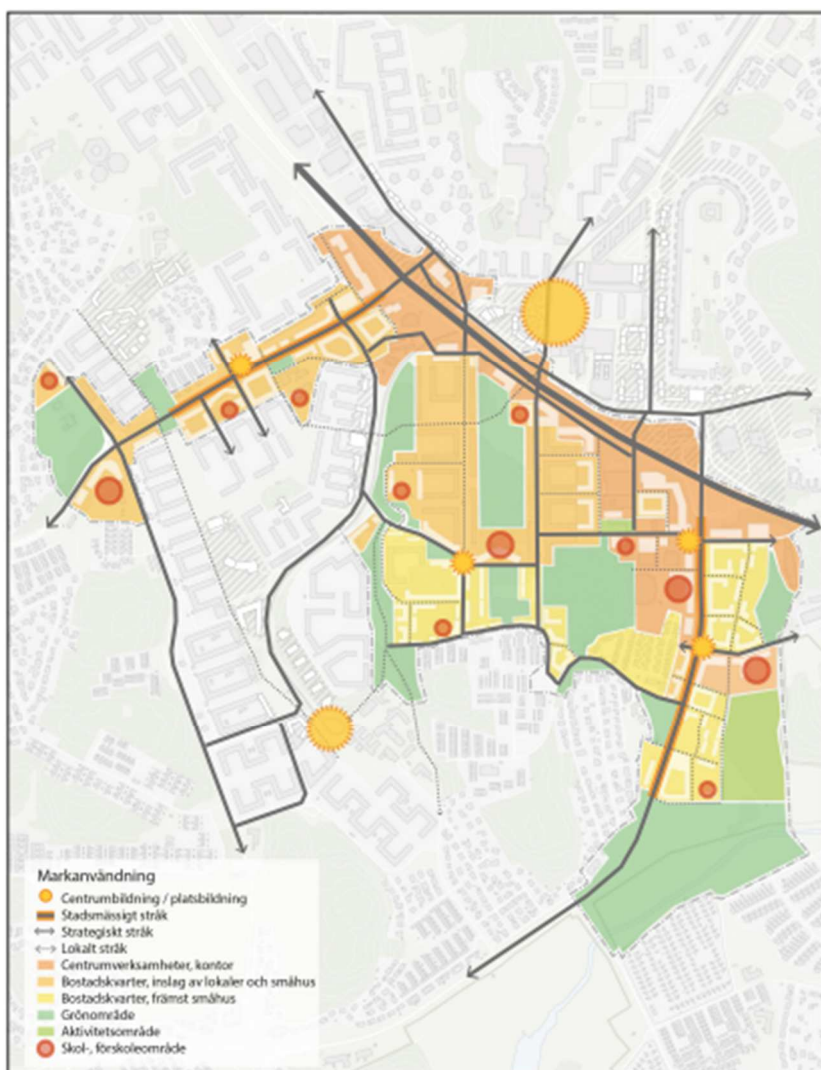
Miljökvalitetsnormer och betydande miljöpåverkan

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

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

Samband, beroenden och prioriteringsgrund

I anslutning till området för ansökan om planbesked pågår arbete med framtagande av program för Tynnered. Programområdet sträcker sig söder och öster om Smyckegården.



Markparkeringar och infarter till parkeringsgaragen.

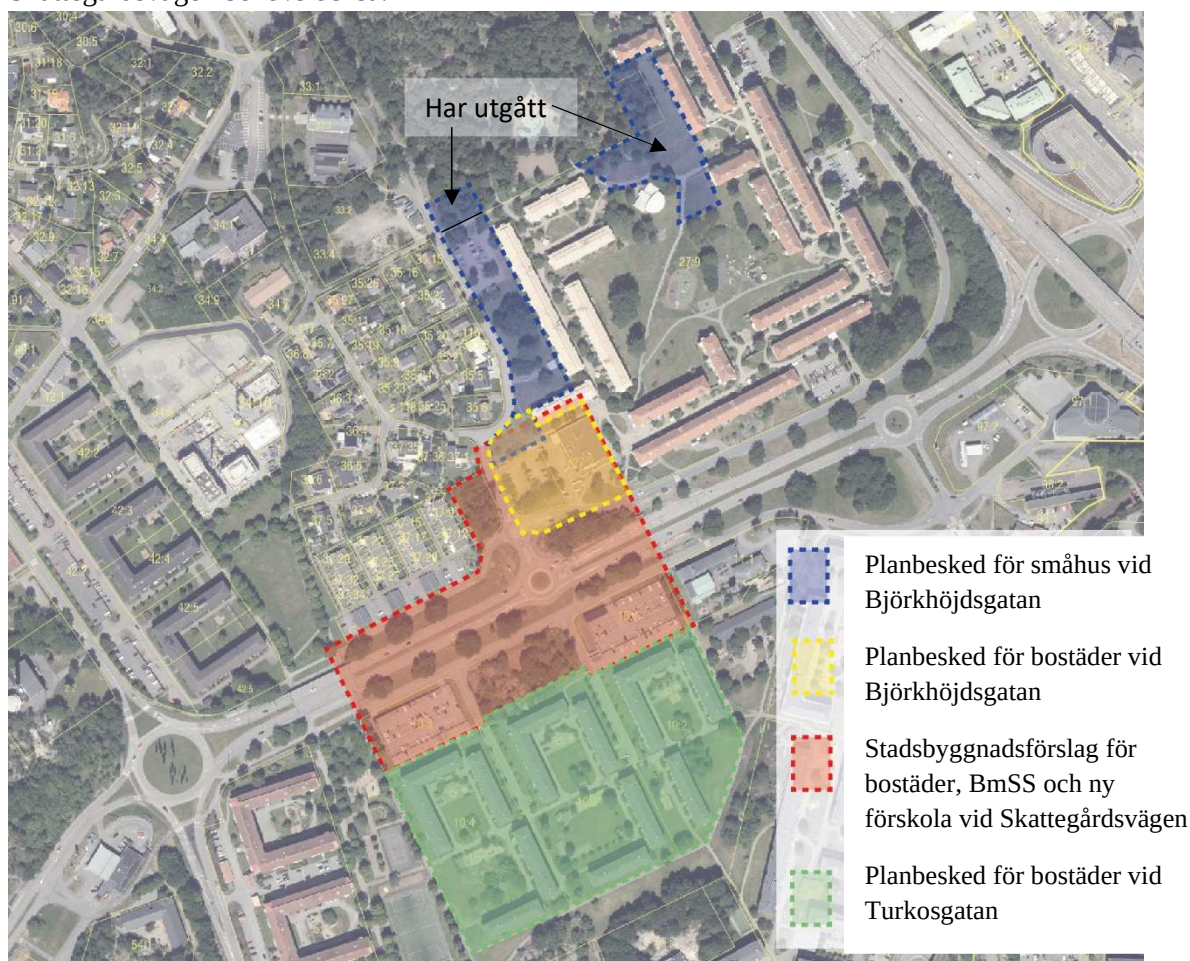
I samrådsversionen av Program för Tynnered föreslås cirka 1 500 – 2 000 bostäder varav 400–500 småhus, cirka 100 000 kvadratmeter verksamheter, tre grundskolor, åtta nya-

eller tillbyggda förskolor (cirka 45 avdelningar), parker, utrymme för idrott, offentliga platser samt om- och nybyggnad av gator, gång- och cykelvägar.

Skattegårdsvägen föreslås även omvandlas till ett stadsmässigt stråk med bostadskvarter med inslag av lokaler och småhus samt en centrumbildning i anslutning till livsmedelsbutiken sydväst om Smyckegården. Öster om Smyckegården föreslås centrumverksamheter och kontor.

Parallella ansökningar om planbesked

Parallellt med aktuell inkommen ansökan om planbesked (dnr 0399/22) har Stena Fastigheter Smyckeparken AB även inkommit med en ansökan om planbesked för bostäder vid Björkhöjdsgatan (dnr 0965/22) och det finns ett stadsbyggnadsförslag för bostäder, BmSS och förskola vid Skattegårdsvägen (dnr 1113/22). Söder om Skattegårdsvägen har även HSB Brf Tynnered lämnat in en ansökan för bostäder och lokaler vid Turkosgatan. Dessa planbesked och förslag angränsar till varandra samt omfattar i olika utsträckning samma ytor och tillskrivs olika användningar i de olika förslagen enligt illustrationerna nedan. En samordnad/gemensam detaljplaneprocess för minst två eller flera områden kan vara effektivt givet de olika områdenas närhet, åtminstone på vardera sidan om Skattegårdsvägen. En samordning kring omdaningen av Skattegårdsvägen behövs också.



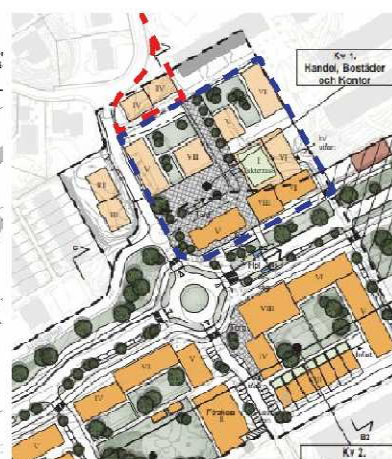
Samlingskarta samtliga planbesked och stadsbyggnadsförslag.



Överlappande delar inom aktuellt planbesked.



Överlappande delar inom planbesked för bostäder vid Björkhöjdsgatan.



Överlappande delar inom förslag för bostäder, BmSS och förskola vid Skattegårdsvägen.

Slutsats

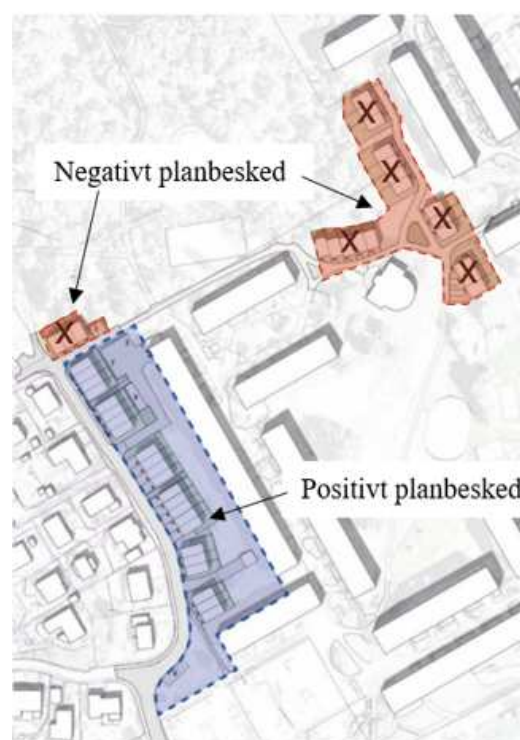
Sammanfattning och slutsats

Sammanfattningsvis bedöms de västra delarna av föreslagen bebyggelse, det vill säga bebyggelsen utmed Björkhöjdsgatan, lämplig att pröva i en ny detaljplan då det stämmer överens med gällande översiktsplan. Stadsbyggnadsidé med radhus som möter gatan bedöms ligga i linje med att främja trädgårdstadsens gestaltungsprinciper enligt ÖP och budget.

Föreslagen bebyggelse i de norra och nordöstra delarna av området för ansökan om planbesked bedöms inte vara lämpligt att gå vidare med. Den föreslagna bebyggelsen i de nordöstra delarna bedöms innebära avsteg från gällande översiktsplan avseende påtaglig påverkan på bostadsområdets karaktär och ianspråktagande av gröna gårdssytor och del av stadsdelsparken Bergkristallen.

Med grund i ovan framförd motivering föreslås ett positivt planbesked för markerad del i kartbilden nedan. Med hänvisning till rådande brist på platser inom BmSS bör det i detaljplanearbetet prövas om ett BmSS går att inrymma men det kan vara svårt då föreslagen bebyggelse inte är så omfattande. Förslagsvis prövas den föreslagna bostadsbebyggelsen i ett större sammanhang, t.ex. med ny bebyggelse vid Smycketorget, och då kan boende med särskild service troligtvis inrymmas.

Stadsbyggnadsförvaltningen har haft en dialog med sökanden, Stena Smyckeparken AB, om bedömningen och sökanden har valt att dra tillbaka ansökan för de östra delarna av området.



Detaljplanarbete

Under förprövningen har ett antal frågeställningar och intressekonflikter identifierats.

Social service

Behov av boende med särskild service behöver studeras och lösas i ett större sammanhang. Positivt planbesked ges endast för en del av föreslagen bebyggelse, vilket kan påverka möjligheterna att inrymma BmSS.

Hälsa och säkerhet

Hur miljökvalitetsnormen för luft påverkas av projektet behöver utredas under detaljplanearbetet. Enligt för staden gemensam rutin ska en platsbedömning för luft alltid genomföras.

En bullerutredningen behöver visa att riktvärden för trafikbuller enligt gällande förordning (2015:216 t.o.m. SFS 2017:359) kan klaras både vid fasad och på uteplatser.

Teknisk försörjning och infrastruktur

Björkhöjdsgatan utgör idag en viktig skolväg. I ett framtida detaljplanearbete bör möjligheten att tillskapa gång- och cykelväg studeras.

En eventuell ersättning av de ianspråktaga parkeringsplatserna behöver hanteras i en parkerings- och mobilitetsutredning.

Kapaciteten på befintliga dag- och spillvattenledningar behöver utredas i samband med detaljplanearbete. Likaså eventuell påverkan på befintliga ledningslägen.

En dagvatten- och skyfallsutredning behöver tas fram i planarbetet och yta för dagvattenhantering (rening och fördröjning) kommer behöva avsättas inom planområdet för att säkerställa en eventuellt detaljplans genomförbarhet.

Planeringsunderlag som sannolikt kan behövas vid planläggningen:

- Dagvatten- och skyfallsutredning
- Naturinventering - inventering av förekommande naturvärden inom och i anslutning till det avsedda planområdet.
- Geoteknisk utredning - undersökning av de geotekniska förutsättningarna.
- Parkeringsutredning och mobilitetsutredning - inklusive ersättningsutredning.
- Påverkan på befintlig bebyggelse gällande dags- och solljus.
- Bullerstudier/bullerutredning
- Kapacitet och påverkan på ledningsnätet
- Social konsekvensanalys/Barnkonsekvensanalys
- Undersökning av betydande miljöpåverkan

Kommunens bedömning av vilka planeringsunderlag som behövs i planprocessen är preliminär. Det finns inte något som hindrar kommunen från att senare i planprocessen göra bedömningen att ytterligare underlag behövs, eller att ett visst underlag inte längre är nödvändigt för att genomföra planläggningen. Att ta fram underlag innan planläggningen kan därför innebära ekonomisk risk för sökanden.

Ekonomi för planarbetet

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

Inkomna yttranden

Ärendet har sänts till Göteborg Energi AB, Kretslopp och vatten, Kulturförvaltningen, Stadsledningskontoret, SBF Geotekniker, Miljöförvaltningen, Stadsmiljöförvaltningen, Exploateringsförvaltningen och Socialförvaltningen sydväst för eventuellt yttrande.

Följande yttranden har inkommit:

Göteborg Energi AB

Vid schaktningsarbeten i närheten av i markförlagda ledningar hänvisas till våra gällande bestämmelser vid markarbeten som omfattar el-, fjärrvärme-, fjärrkyla-, signalkabel, optostyrkabel optofiber och gasledningar tillhörande Göteborg Energi AB, Göteborg Energi Gothnet AB, Göteborg Energi Nät AB, Göteborg Energi Gasnät AB och Ale Fjärrvärme AB.

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

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

För ledningsanvisning, projekteringsunderlag, samordningsärenden och samhällsplaneringsärenden hänvisas till ledningskollen.

Göteborg Energi Nät AB

GENAB har inget att erinra mot planbeskedet men vill påpeka att föransökan för anslutning till elnätet ska skickas in så tidigt som möjligt.

Göteborg Energi Fjärrvärme och Fjärrkyla samt Signalkablar

Fjärrkyla har inget att erinra.

Fjärrvärme, Göteborg Energi har driftsatta ledningar som till viss del kommer att komma i konflikt med planerad bebyggelse. Ledningarna kan komma att behöva flyttas.

Göteborg Energi Gasnät AB (GEGAB)

GEGAB har inget att erinra.

Vid gasläckage ska räddningstjänsten omgående larmas.

Göteborg Energi GothNet AB

Inom planområdet har Göteborg Energi GothNet AB befintliga ledningar och kanalisation som måste beaktas och hanteras inom projektet. Det är viktigt med korrekt utsättning. Göteborg Energis markbestämmelser skall följas.

Kretslopp och Vatten

Övergripande bedömning

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

Utiifrån hur illustrationsskissen ser ut i dagsläget kan stora och kostsamma anpassningsåtgärder behöva göras för att hantera skyfall. Kretslopp och vatten rekommenderar en översyn av nya byggnaders placering inom planområdet.

Om positivt planbesked ges vill Kretslopp och vatten bli involverade i förarbetet inför uppstart av planen då vi ser att skyfall kan bli en stor fråga.

Kretslopp och vatten ser ur ett avfallsperspektiv inte några hinder med att starta ett planarbete

Utredningsbehov och information

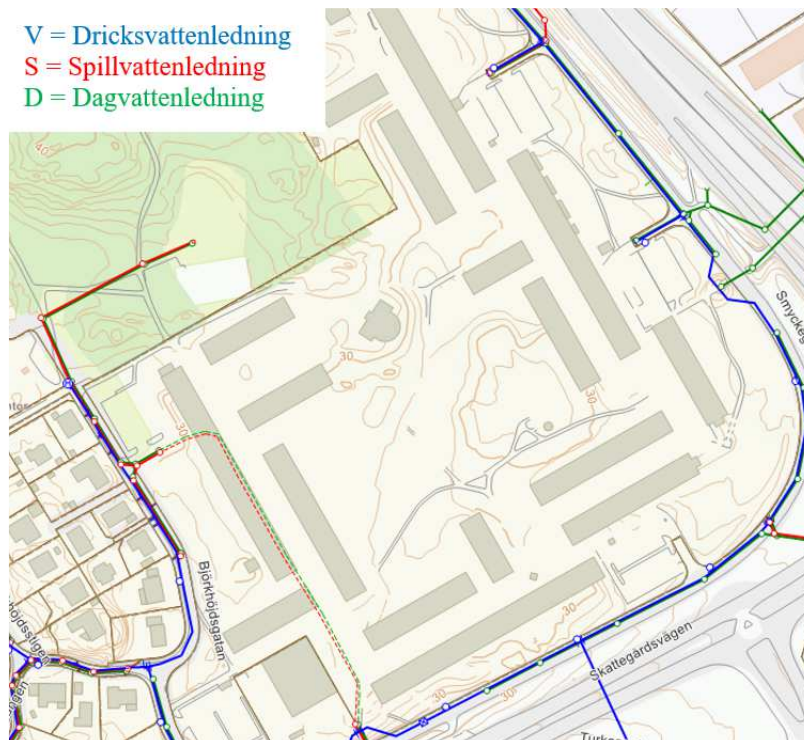
En dagvatten- och skyfallsutredning behöver tas fram i planarbetet. Yta för dagvattenhantering (rening och fördröjning) kommer behöva avsättas inom planområdet för att detaljplanen ska vara möjlig att genomföra. Även ytor för hantering av skyfall behövs inom planområdet.

VA-ledningar

En dagvatten- och skyfallsutredning behöver tas fram i planarbetet. Yta för dagvattenhantering (rening och fördröjning) kommer behöva avsättas inom planområdet för att detaljplanen ska vara möjlig att genomföra. Även ytor för hantering av skyfall behövs inom planområdet.

Området är i dagsläget anslutet till det allmänna VA-ledningsnätet. Allmänna dricks-, spill- och dagvattenledningar finns utbyggda i Björkhöjdsgatan, Skattegårdsvägen och Smyckegatan, se Figur 1. Kapacitet i befintliga vattenledningar är god. Däremot finns kapacitetsbrister i spillvattennätet.

Om planen behöver utbyggnad av kommunala VA-ledningar eller ej beror på om de planerade småhusen ska införlivas i befintliga fastigheter eller om de ska utgöra egen/egna fastigheter. Kretslopp och vatten bygger vanligtvis en förbindelsepunkt/anslutning per fastighet (byggrätt). Det kan finnas konflikter med vissa befintliga serviser vid Björkhöjdsgatan och planerade småhus. Kapaciteten på befintliga dag- och spillvattenledningar behöver utredas i ett senare skede.



Figur 1 VA-ledningsnät i anslutning till planområdet.

Skyfall

Planarbetet ska se till att framkomligheten till entréer är möjlig även under ett skyfall. För att entréer och utrymningsvägar ska vara framkomliga för den nya bebyggelsen under ett klimatanpassat 100-årsregn får maximalt 20 cm bli ståendes på vägar och stråk. Det är även viktigt att nybyggnationen inte förvärrar översvämningssituationen för befintlig bebyggelse i samband med skyfall.

Vid ett klimatanpassat 100-årsregn uppstår vattendjup upp till 0,5-1 meter intill befintlig bebyggelse, se Figur 2. I väster finns ett sådant område vid Björkhöjdsvägen 14-16 där åtta småhus planeras på en yta där vatten samlas vid en skyfallshändelse.

Skyfallsvolymen uppgår här till ca 800 m³ enligt Kretslopp och vattens skyfallsmodell. Även i öster vid Smyckegatan 45-46 finns ett sådant område där fem småhus planeras på en yta där skyfallsvatten samlas. Här uppgår skyfallsvolymen till ca 700 m³ enligt Kretslopp och vattens skyfallsmodell. Se vattendjup vid ett klimatanpassat 100-årsregn samt planerad byggnation i Figur 2 respektive Figur 3. Byggnation vid nämnda områden innebär översvämningssrisker för både ny och befintlig bebyggelse. Detaljplanen får inte leda till att översvämningssituationen försämras för befintlig bebyggelse inom eller utanför planområdet. Om byggnation genomförs i områden där vatten samlas behöver denna volym kunna hanteras någon annanstans inom planområdet.

Flödet vid ett klimatanpassat 100-årsregn visas i Figur 4. Några småhus är planerade i flödesvägen i öst, vilket riskerar att förvärra översvämningssituationen för befintlig bebyggelse. Detta behöver studeras i en dagvatten- och skyfallsutredning.

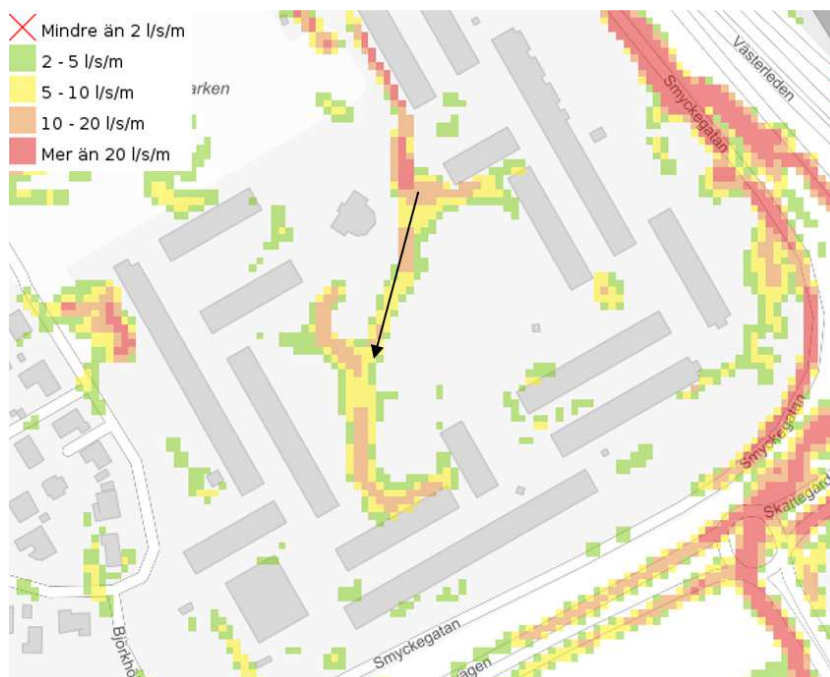
Kretslopp och vatten rekommenderar en översyn av nya byggnaders placering inom planområdet.



Figur 2 Vattendjup vid ett klimatanpassat 100-årsregn. Områden där nya byggnader enligt förslaget är planerade i vattenansamling vid skyfall markeras med svart cirkel.



Figur 3 Urklipp från skissförslag, daterat 2022-09-20 (Radar Arkitektur)



Figur 4 Ytvattenflöden vid ett klimatanpassat 100-årsregn. Pilen markerar flödesriktningen.

Dagvatten

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

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

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

Ekonomisk bedömning

Kostnader kommer att tillkomma för att öka kapaciteten i spillvattenledningsnätet samt för utbyggnad av serviser.

De identifierade skyfallsvolymer på 800 m³ respektive 700 m³ på de ytor där småhus planeras uppskattas kosta ca 3 miljoner kronor vid anläggning av ytlig skyfallsyta. Om skyfallsvattnet hanteras genom nedgrävd hantering uppskattas kostnaden vara ca fem gånger högre. Detta bekostas av exploatören. Om bebyggelsen anpassas så att skyfallsytorna inom planområdet kan behållas kan kostnaden reduceras eller upphöra.

Avfall

Kretslopp och vatten har inga synpunkter gällande avfall som hindrar utveckling av

området med radhus. Men nuvarande illustration över området kommer inte fungera gällande avfall. Om ett planarbete startas så kommer utformningen av området att behöva arbetas om med hänsyn till hur avfall ska samlas in. Sådant som behöver vara i åtanke vid en omarbetning av förslaget är ex, vägarnas utformning, var sopbilar ska köra och var ska de vända samt var avfallskärl ska placeras (ska radhusen ha gemensam avfallshantering på några platser eller ska samtliga hus ha avfallskärl på sin tomt)? För kännedom så kommer det vid genomförandet av den här planen var krav på fastighetsnära insamling av förpackningar för bostäder, så det ska planeras för en avfallslösning för fler fraktioner än vad radhus i Göteborg har idag (troligen så kommer det handla om 8 fraktioner). Om gemensamma ytor för avfallshantering skapas så behöver inte sopbilar kunna köra fram till samtliga hus. Där sopbilar ska köra så behöver vägarna vara 5,5 meter breda, om trafiken är dubbelriktad.

Miljöförvaltningen

Miljöförvaltningen ser positivt till föreslagen kompletterande bebyggelse på befintliga parkeringsytor. Även förslagets tillskott av radhus i ett område med övervägande flerbostadshus, i ett kollektivtrafiknära läge i staden är positivt.

Följande aspekter blir viktiga för en eventuell detaljplan att utreda och behandla:

Naturmiljö

Miljöförvaltningen ser hinder med föreslagen exploatering i del av befintlig park och bedömer att föreslagna bostäderna på kommunal mark ska utgå, då det innebär ianspråktagande av grönyta inom Smyckeparken (del av befintliga stadsdelsparken Bergkristallparken). Byggnation av bostäder i parkmiljö går emot inriktningar i bland annat översiktsplanen. I översiktsplanen uttrycks att *byggande och ianspråktagande för andra ändamål än parkrelaterade ska inte tillåtas*. En sådan utveckling går även emot målsättningar i Miljö- och klimatprogrammet, exempelvis delmål om att Göteborgs Stad ska säkra tillgången till grönområden och nyttja ekosystemtjänster.

Vid ett eventuellt planarbete behöver en naturvärdesinventering genomföras, med fokus på värden knutna till befintliga lövträd.

Markmiljö

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

Ljudmiljö

Enligt senaste bullerkartläggningen bedöms riktvärdena för buller kunna klaras. Trafiken bedöms inte öka nämnvärt utifrån förslagets innehåll. En bullerutredning behöver dock tas fram vid ett eventuellt planarbete. Bullerutredningen behöver visa att riktvärden för trafikbuller enligt gällande förordning (2015:216 t.o.m. SFS 2017:359) kan klaras både vid fasad och på uteplatser.

Luftmiljö

En platsbedömning enligt stadens riktlinje ”Luftkvalitet i planeringen” ska tas fram i samarbete med miljöförvaltningen.

Miljö- och klimatprogrammet

Planförslaget behöver stämmas av mot miljömålen i stadens miljö- och klimatprogram, vilken är det övergripande styrande dokumentet för arbetet inom den ekologiska dimensionen av hållbar utveckling i Göteborgs Stad. Det är viktigt att i tidigt skede planera för utformning av byggnader och utemiljöer som kan bidra till att målen i miljö- och klimatprogrammet kan uppnås. Exempelvis bör planen möjliggöras för solceller på tak för att minska klimatpåverkan, och/eller gröna tak som bidrar till omhändertagande av dagvatten.

Socialförvaltningen Sydväst

Förvaltningen ställer sig positiv till att ge planbesked och utreda förutsättningar för bebyggelse av radhus på platsen. Det är positivt att exploateringen bidrar till en större blandning av bostäder i ett primärområde som idag domineras av hyreslägenheter.

Att tillföra ny bostadsbebyggelse längs Björkhöjdsgatan ser förvaltningen som positivt, då det bidrar till fler ögon på gatan och fler människor i rörelse som skapar trygghet på platsen. Även de radhus som föreslås tillkomma inne i Smyckeparken kan bidra med mer trygghet längs med gångstråken.

Förvaltningen ställer sig negativ till att inkräkta på parkområdet genom att ta i anspråk det sydvästra hörnet av skogsområdet för bebyggelse av bostäder och parkering. Att placera parkeringsplatser som vetter ut mot den gång- och cykelväg som leder in till Smyckeparken samt tillhörande lekplats och hundrastgård, ser förvaltningen som olämpligt.

Då Björkhöjdsgatan idag fungerar som en viktig skolväg ser förvaltningen att en kombinerad gång- och cykelväg behöver tillskapas längs med hela den aktuella delen av Björkhöjdsgatan i det kommande detaljplanearbetet. Denna behöver ansluta till den anlagda gång- och cykelvägen vid rondellen Smyckegatan/Björkhöjdsgatan.

Social komplexitetsnivå

Förvaltningen bedömer att ärendet behöver hanteras med en social komplexitetsnivå 2. Det är dock viktigt att fånga upp och utreda de sociala aspekterna och lokala kunskaper i ett tidigt skede i detaljplanearbetet.

Stadsbyggnadsförvaltningen Geotekniker

Marken inom området utgörs till största del av berg i dagen eller nära markytan, men lera förekommer där byggnader längs i söder är placerade enligt skissen. Där byggnader föreslås på lera är markytan plan vilket innebär att det inte finns några förutsättningar för skred. Om detaljplanearbete inleds kommer det behövas en bergteknisk/geoteknisk handling som bland annat innehåller en beskrivning av markförhållandena och lämpligt grundläggningsförslag.

Baserat på den förenklade kartavläsningen finns inga geotekniska hinder för att ge ett positivt planbesked för småhus vid Björkhöjdsgatan (Tynnered 27:9 m.fl.).

Stadsledningskontoret

Stadsbyggnadsförvaltningen har begärt ett remissvar från Stadsledningskontoret angående planansökan för småhus vid Björkhöjdsgatan (Tynnered 27:9). Ansökan omfattar totalt 44 småhus.

Enligt stadsledningskontorets normala beräkningsmodell för tidiga skeden motsvarar en exploatering med 44 småhus i detta geografiska läge ett behov av ca 20 förskoleplatser och ca 30 grundskoleplatser. Nyckeltalen avser behoven för ett ”moget” område vilket innebär att det under en inflyttnings- och uppbyggnadsfas av ett småhusområde kan förekomma variationer främst i form av större behov av förskola och grundskola för de yngre åldrarna.

Förskola

I närområdet finns ett flertal förskolor samt att det finns en pågående förskolebyggnation planerad till Trollbärsvägen. Stadsledningskontorets bedömning är att det inom befintlig planering kommer att finnas tillräcklig förskolekapacitet.

Grundskola

Inom 2 km från Björkhöjdsgatan finns tre befintliga skolor, Frejaskolan F-9, Vättedalsskolan F-6 och Slottsbergsskolan F-6. Av dessa planeras både Vättedalsskolan och Frejaskolan att byggas ut. Befintliga skolor har skolgårdar som når den önskade målsättningen avseende friyta vilket gör att parkytor i närheten inte behöver räknas som komplementytor utan mer som utflykts- och studieyta. Inom program för Tynnered finns även utpekade andra ytor lämpliga för skola. Stadsledningskontoret ser att utifrån befintlig planering finns förutsättningar för ett tillkommande elevunderlag.

BmSS

Sett till det underskott av platser inom BmSS som kan konstateras i stadens långsiktiga lokalförsörjningsplan bedömer stadsledningskontoret att ett friliggande BmSS om 6 lägenheter bör provas inom kommande planarbete

Placering av BmSS inom området bör vara i utkanten och om möjligt enskilt.

Stadsledningskontorets bedömning är att det utifrån behov av kommunal service inte finns hinder för att förtäta detta område.