

Tjänsteutlåtande

Utfärdat 2023-09-01

SBN 2023-09-26

Diarienummer SBF-2023-00378

(LIS diarienummer 0399/22)

Handläggare

Agneta Runevad

Telefon: 031-368 15 80

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

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

Förslag till beslut

I stadsbyggnadsnämnden

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

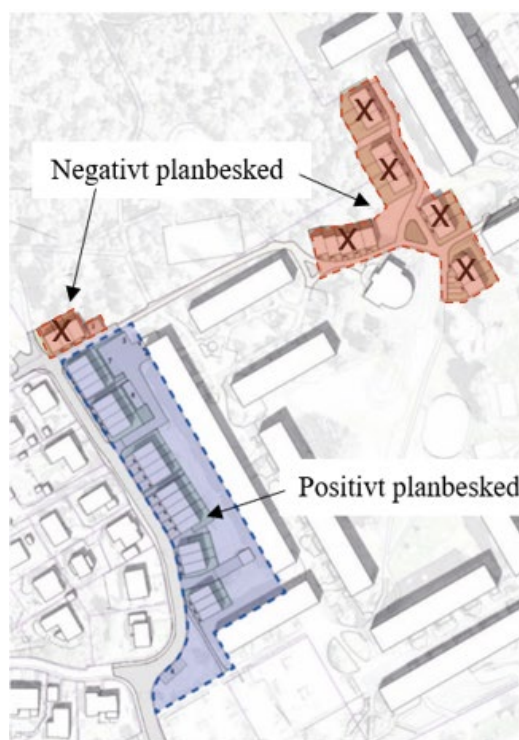
Sammanfattning

Sammanfattningsvis bedöms de södra delarna av föreslagen bebyggelse, det vill säga bebyggelsen utmed Björkhöjdsgatan, lämplig att pröva i en ny detaljplan då det stämmer överens med gällande översiktsplan.

Föreslagen bebyggelse i de norra och östra delarna av området för ansökan om planbesked bedöms inte vara lämpliga 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 gårdsytor och del av stadsdelsparken Bergkristallen.

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. Radhusbebyggelse som möter gatan bedöms kunna utvecklas med utgångspunkt i trädgårdsstadens gestaltungsprinciper, enligt ÖP och budget.

Positivt planbesked föreslås för blåmarkerad del i kartbilden intill. Med hänvisning till rådande brist på platser inom BmSS bör det i detaljplanearbetet prövas, 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. Då kan boende med särskild service troligtvis inrymmas.

Bedömning ur ekonomisk dimension

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.

Bedömning ur ekologisk dimension

I det tidiga skede som förprövningen är har förvaltningen inte funnit några särskilda aspekter på frågan utifrån denna dimension.

Luftkvaliteten bedöms vara tillfredsställande enligt miljökvalitetsnormerna för luft

Bullersituationen har studerats utifrån tillgängligt material. Västerleden, Skattegårdsvägen och till viss del även Björkhöjdsgatan utgör bullerkällor. 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.

Bedömning ur social dimension

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 är i stor utsträckning utformat enligt det trafiksepareringsideal som fanns vid områdets uppförande vilket möjliggjort för en stor, grön, skyddad och bilfri innergård. Områdets topografi och höjdskillnader har även präglat utformningen av 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 stadsdelspark.

En komplettering med radhus väster om Smyckegården 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. De föreslagna bostäderna inryms i mellanrummet mellan flerbostadshusen på östra sidan av gatan och friliggande småhus på dess västra sida.

Bilagor

1. Förprövningsrapport

Ärendet

Ärendet gäller en begäran om planbesked.

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).

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.

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

För delområdet Tynnered gäller särskilt att;

- Kompletterande bebyggelse i första hand ska prövas i samband med omvandling av huvudvägarna och anslutande parkeringsytor i området.
- Tillräcklig mängd 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.

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.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Sammanfattningsvis bedöms förslagen bebyggelse i den södra delen av området stämma överens med gällande översiktsplan. Föreslagen bebyggelse i den norra och östra delen (som senare utgått) av området bedöms innebära avsteg från gällande översiktsplan avseende ianspråktagande av gröna ytor samt påverkan på bostadsområdets karaktär.

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 befintliga flerbostadshus, men bedöms inte medföra någon större förändring för områdets karaktär då den placeras i anslutning till befintlig småhusbebyggelsen vid Björkhöjdsgatan. Radhusbebyggelse som möter gatan bedöms kunna utvecklas med utgångspunkt i trädgårdsstadens gestaltungsprinciper, enligt ÖP och budget. Ny bebyggelse ska hålla en hög arkitektonisk kvalitet.

Föreslagen småhusbebyggelse i de norra och östra delarna (utgick senare ur ansökan) 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.

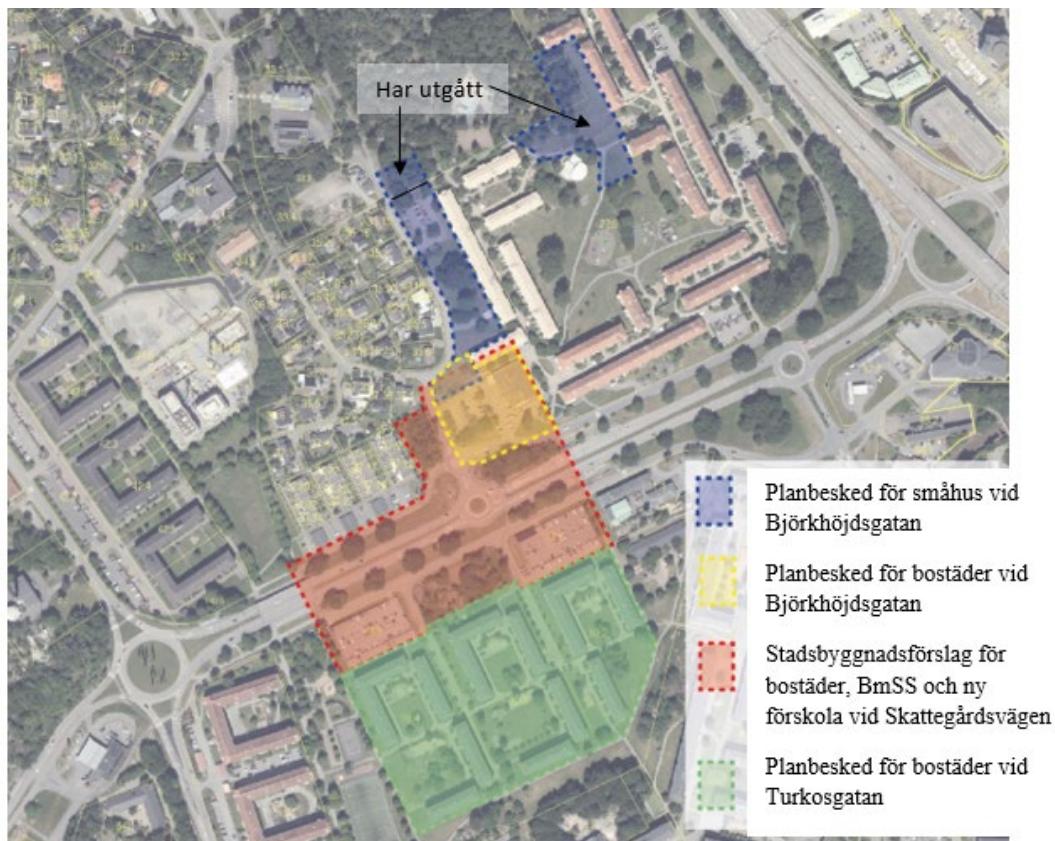
I de specifika riktlinjerna för delområde 14 – Tynnered anges att kompletteringar i första hand ska prövas i samband med omvandling av huvudvägarna samt anslutande parkeringsytor. Föreslagen bebyggelse i de västra delarna av området är placerade på och i anslutning till en yta som idag nyttjas för markparkering 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 de södra delarna av föreslagen bebyggelse, det vill säga bebyggelsen utmed Björkhöjdsgatan, lämplig att pröva i en ny detaljplan

Samband, beroenden och prioriteringsgrund

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. 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.



Ortofoto där planbeskeden och stadsbyggnadsförslag som gränsar till varandra framgår.

Stadsbyggnadsförvaltningen

Henrik Kant

Stadsbyggnadsdirektör

Henrik Levin

Avdelningschef Detaljplan