
Förprövningsrapport

**Planbesked för bostäder vid Turkosgatan
(Tynnered 10:2–10:4) inom stadsdelen Tynnered,
SBF-2023-00522**

2024-04-25

Innehåll

Ärendet	3
Styrande dokument och tidigare beslut	5
Översiktsplan för Göteborg	5
Program för Tynnered	6
Gällande detaljplaner	8
Bedömning	9
Översiktlig planering	9
Stadsmiljö	9
Trafik och parkering	13
Teknisk försörjning och mark	15
Miljö- och hälsoaspekter	17
Samband, beroenden och prioriteringsgrund	20
Slutsats	22
Sammanfattning och slutsats	22
Detaljplanarbete	22
Planeringsunderlag	24
Inkomna yttranden	26
Göteborg Energi AB	26
Kretslopp och Vatten	28
Kulturförvaltningen	32
Exploateringsförvaltningen	33
SBF Geotekniker	33
Stadsledningskontoret	33
Miljöförvaltningen	34
Förorenad mark och befintliga byggnader	34
Naturmiljö	34
Tillgänglighet till natur och park	35

Ärendet

Diarienummer: SBF-2023-00522

Handläggare SBF: Anna Uhrbom

Stadsområde: Sydväst

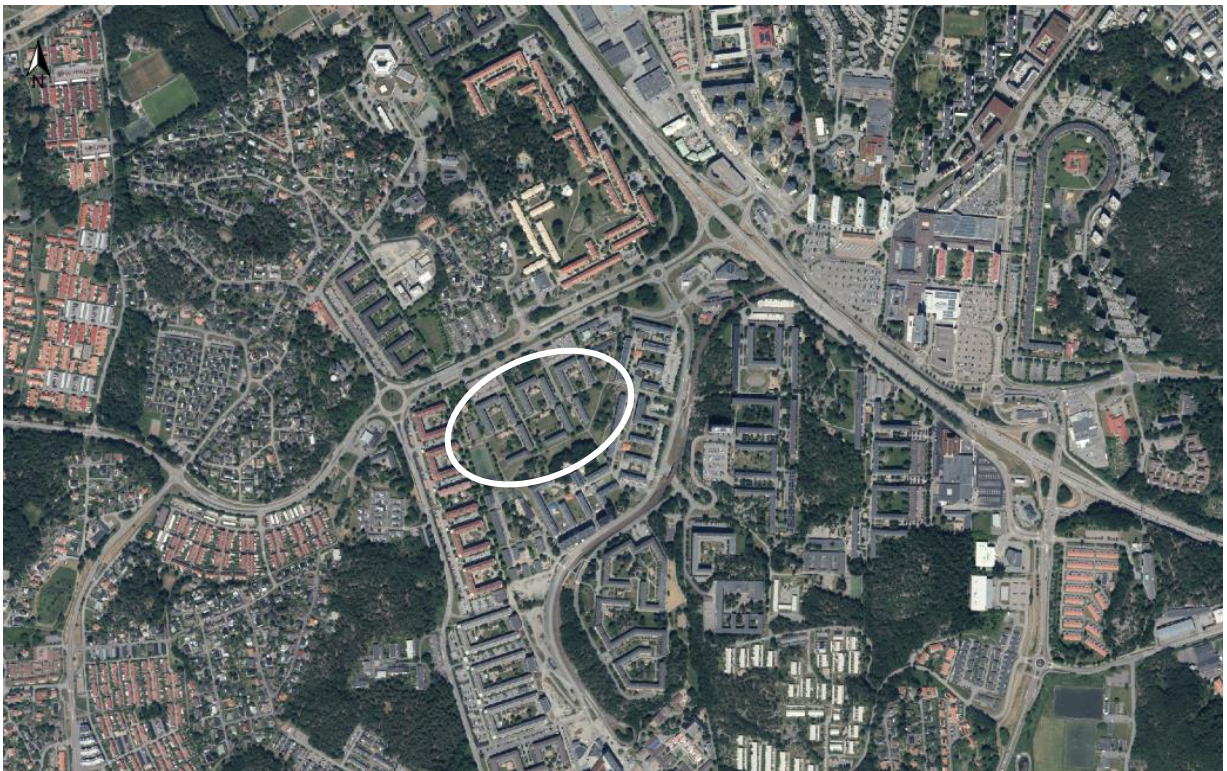
Fastighet: Tynnered 10:2, 10:3 och 10:4.

Sökande: HSB Brf Tynnered

Medgivande finns från berörd fastighetsägare (Göteborgs Stad) där sökanden inte äger marken.

Området ligger vid Turkosgatan, söder om Skattegårdsvägen, i stadsdelen Tynnered. Marken används idag för bostadsändamål.

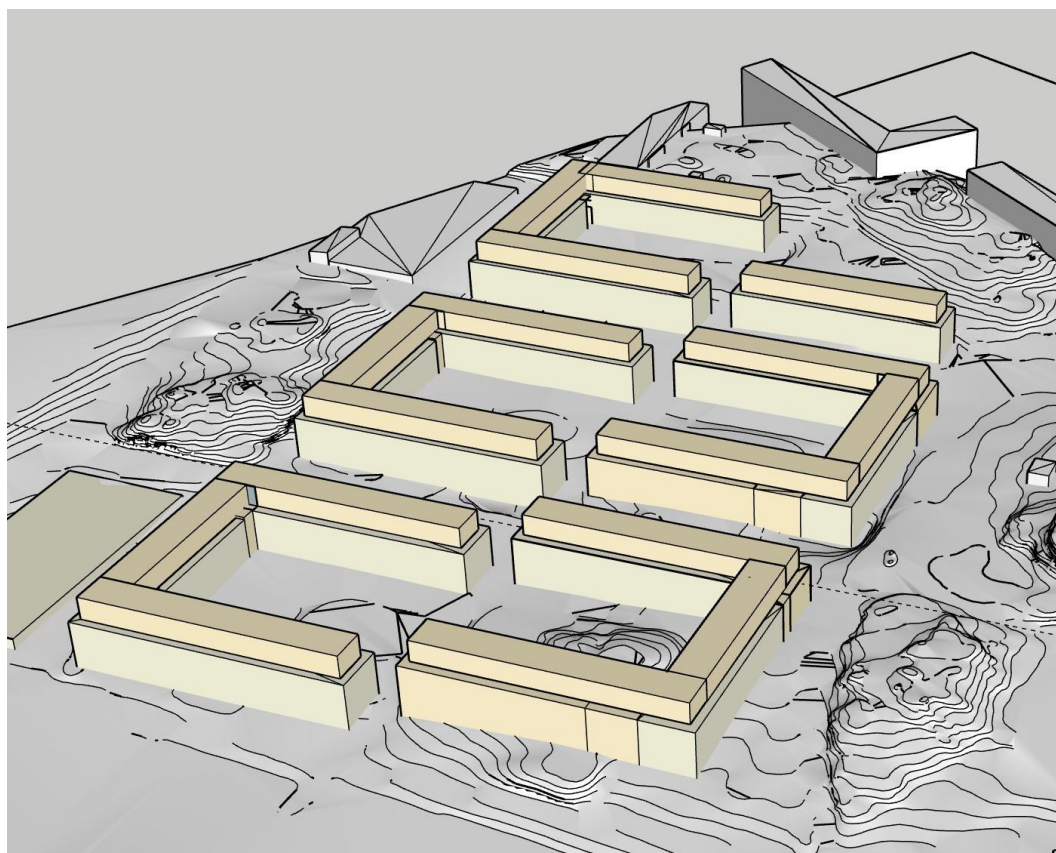
Förslaget innebär en förtätning av befintligt bostadsområde med cirka 200 lägenheter och 1 300 kvadratmeter bruttoarea (BTA) verksamhetsyta (i bottenvåningar). Detta genom en påbyggnad med 1–2 våningar av befintliga flerbostadshus samt att kvarteren sluts i hörnen och kompletteras med två större tillbyggnader i två av kvarteren.



Översiktskarta.



Situationsplan. Bostadsrättsföreningen Tynnered har tagit fram ett förslag som innebär påbyggnad av befintliga flerbostadshus med 2 våningar, tillbyggnad med två flerbostadshus samt att kvartershörnen sluts. Bottenvåningarna i de två föreslagna byggnaderna föreslås även innehålla lokaler för verksamheter. Illustration av Pousette och Co.



3D-illustration av Pousette och Co.

Syftet men ansökan, enligt Bostadsrättsföreningen Tynnered

Flerbostadshusen inom Brf Tynnered uppfördes 1968. Nu ett drygt halvsekel senare står föreningen inför utmaningar som ökat behov av tillgängliga bostäder och ett stort underhålls- och moderniseringsbehov. Medelåldern hos de boende i Brf Tynnered är hög. De har framfört att de behöver attrahera yngre som kan engagera sig för att driva föreningen vidare bland annat genom att ha möjlighet att erbjuda äldre lägenheter som är prisvärda. Bostadsområdet som omfattar Brf Tynnered har en låg exploateringsgrad och det finns goda möjligheter att förtäta bebyggelsen med nya byggnader och påbyggnader.

HSB Brf Tynnered består idag av 362 lägenheter och 483 parkeringsplatser varav 437 tillhör bostäderna. Parkeringsytan är idag upplåten med tomträtt. Det finns ett nytt stadsbyggnadsförslag för ny bebyggelse utmed Skattegårdsvägen, där parkeringsbehovet för befintlig bebyggelse föreslås lösas i garage under de nya kvarteren.

Målsättning:

- Skapa bostäder med god tillgänglighet för att äldre ska ges möjlighet att bo kvar.
- Få tillskott av yngre boende som kan driva föreningen vidare.
- Skapa förutsättningar för mer liv och rörelse i området.
- Skapa ekonomiska möjligheter för renoveringar och energisparåtgärder.
- Skapa underlag för lokala verksamheter.

Parkering

Parkering föreslås lösas inom befintligt bestånd. Idag har föreningen 483 parkeringsplatser varav 437 tillhörande bostäderna. Parkeringen ligger på tomträtt. Idag har varje lägenhet en parkeringsplats, utan avgift. Ambitionen är att börja ta betalt för parkering. På så vis beräknas behovet för både befintliga och tillkommande bostäder kunna hanteras inom befintligt parkeringsbestånd.

Styrande dokument och tidigare beslut

Översiktsplan för Göteborg

Översiktsplan för Göteborg, antagen av kommunfullmäktige 2022-05-19, anger mellanstadens centrala områden samt delområde 14 – Tynnered, ett kompletteringsområde inom delområden Högsbo Frölunda. Området ligger även inom tyngdpunkt Frölunda i översiktsplanens strategikarta samt inom riksintresse för högexploaterad kust enligt 4. kap Miljöbalken.

Mellanstaden

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.

Tynnered

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. Skattegårdsvägen är utpekat som ett framtida omvandlingsstråk.

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 fria 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.

Gestaltad livsmiljö

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

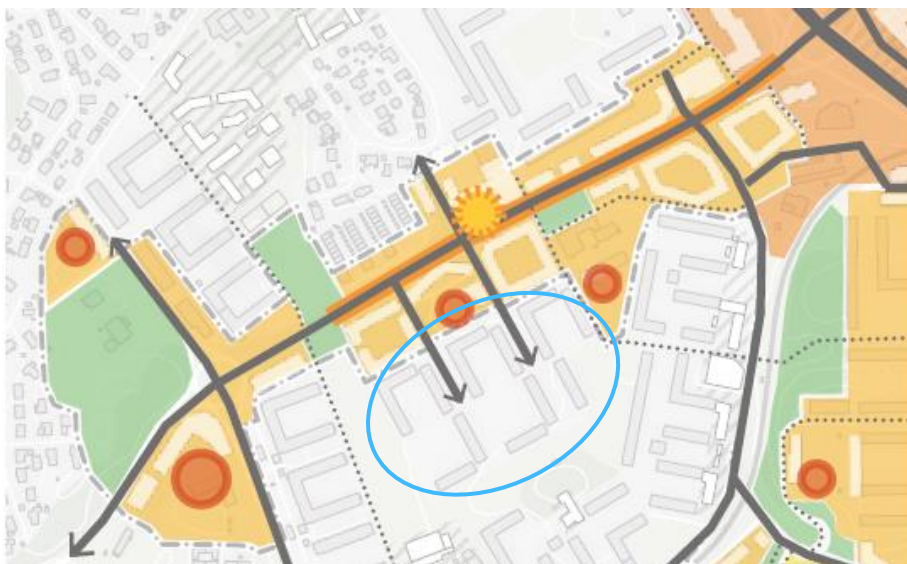
Enligt stadens budget ska bebyggelsen hålla hög arkitektonisk kvalitet exempelvis genom planering av klassisk, traditionell arkitektur.

Park och rekreation

Området för ansökan om planbesked angränsar även till parken vid Turkosgatan och Kastanjealléns aktivitetspark. Parken vid Turkosgatan är en befintlig parkyta som fyller en funktion som bostadsnära park/natur. Kastanjealléns aktivitetspark är en befintlig stadsdelspark. För samtliga parker gäller att parkkvaliteter och ekosystemtjänster ska utvecklas. Byggnad och inrättningar för andra ändamål än parkrelaterade ska inte tillåtas.

Program för Tynnered

Området för ansökan om planbesked angränsar till Program för Tynnered som är under framtagande. Programmet har varit på samråd (2022-11-09 – 2022-12-20). och omfattar bland annat ett område i anslutning till Skattegårdsvägen, direkt norr om området för aktuell planansökan. I programmet redovisas viktiga strategiska och lokala stråk till och från aktuellt område.



Markanvändningskarta, delområde Skattegårdsvägen, från samrådsversion av Program för Tynnered. Området för ansökan om planbesked är markerat i blått.

Skattegårdsvägen föreslås omvandlas till ett stadsmässigt stråk med bostadskvarter med inslag av lokaler samt en centrumbildning vid Smycketorget. Den ombyggda Skattegårdsvägen ska utgöra en grön och stadsmässig gata, ett tryggt stråk och dess barriäreffekt ska minskas. Det gör det möjligt att skapa trygga korsningar för gång- och cykeltrafik över gatan. Därtill föreslås de befintliga planskilda möjligheterna att korsa Skattegårdsvägen vid Kastanjeallén och gångtunneln vid Smycketorget finnas kvar.

Förtätningen av Skattegårdsvägen innebär att gatans läge troligtvis behöver justeras något samt att delar av befintliga parallellgator – Turkosgatan och Smyckegatan – tas i anspråk för bebyggelse samtidigt som tillgängligheten till befintliga byggnader i området säkras.

Ny bebyggelse föreslås på båda sidor av Skattegårdsvägen. Höjden på de tillkommande flerbostadshusen längs gatan föreslås variera mellan tre och sex våningar beroende på kvarterens storlek och läge samt på relationen mellan flerbostadshus och småhus. På strategiskt och stadsbildsmässigt lämpliga ställen kan bebyggelsen även med fördel bli högre, till exempel vid Smycketorget.

Parkeringsanläggningarna, som försörjer aktuellt bostadsområde vid Turkosgatan med parkering, föreslås i programhandlingen omvandlas till nya bostadskvarter. Anläggningarna är idag upplåtna med tomträtt till Brf Tynnered. Utifrån programmet finns ett nytt stadsbyggnadsförslag framtaget för ny bebyggelse utmed Skattegårdsvägen, där parkeringsbehovet för befintlig bebyggelse föreslås lösas i garage under de nya kvarteren. Det konstateras dock att det kommer bli dyrt och svårt att lösa om samtliga befintliga parkeringsplatser skulle behöva ersättas. Parkering för tillkommande bebyggelse enligt aktuell planansökan ingår inte i stadsbyggnadsförslaget. I programmet beskrivs att framtida planering behöver ta ett större grepp kring Skattegårdsvägen och områdesgemensamma anläggningar för mobilitet och parkering ska eftersträvas.

Parken vid Turkosgatan är en befintlig parkyta som fyller en funktion som bostadsnära park/natur, likaså är Kastanjealléns aktivitetspark en befintlig stadsdelspark direkt väster om området för planansökan. Kastanjeallén fungerar i dagsläget som ett viktigt



Kartläggning av befintlig tillgång till grönytor, utdrag ur Program Tynnered. Området för ansökan om planbesked är markerat i blått.

nordsydligt gång- och cykelstråk genom Tynnered. I programhandlingen redovisas att området under och runt Kastanjebron har en potential att utvecklas genom att exempelvis tillföra aktiviteter såsom skateboardpark och dylikt samtidigt som dess funktion som stråk bibehålls. Fler aktiviteter längs Kastanjeallén bidrar till att göra stråket befolkat, vilket i sin tur ökar tryggheten. Programmet föreslår ett antal nya eller upprustade parker, lekplatser, torg och grönstråk. Ny bebyggelse i närheten av stråk och allmänna platser ska höja attraktiviteten och den upplevda tryggheten.

Gällande detaljplaner

Gällande detaljplan *Förslag till ändring och utvidgning av stadsplanen för delar av stadsdelarna Järnbrott, Tynnered och Önnered i Göteborg*, akt 1480K-II-3105, anger bostäder och trafikändamål. Genomförandetiden har gått ut.

För del av planområdet gäller tomtindelning för 10 kv. Höhissen i Tynnered i Göteborg akt 1480K-III-5714.



Tv. orangea ytor är planlagt som kvartersmark och gröna som allmän plats. Th. utdrag ur gällande stadsplan med skrafferade byggrätter och prickad mark (gårdsytor).

Medgivande

Göteborgs Stad äger fastigheterna och Exploateringsnämnden har beslutat att medge tomträttsinnehavaren (HSB Brf Tynnered) att ansöka om planbesked för fastigheterna Tynnered 10:2, Tynnered 10:3 och Tynnered 10:4.

Bedömning

Översiktlig planering

Förslaget överensstämmer med översiktsplanen på så vis att det är en förtätning i ett kollektivtrafiknära läge i anslutning till en utpekad tyngdpunkt som Frölunda torg. För Tynnereds mer specifikt kan kompletteringar göras, dock med hänsyn taget till områdets övergripande karaktär och att tillräcklig mängd friyta och parker ska säkerställas vid omvandling.

Förslag till påbyggnad av befintliga bostadshus

Bedöms ligga i linje med gällande översiktsplan. Förslaget innebär att redan ianspråktagen mark utvecklas. Det möjliggörs för fler bostäder i ett kollektivtrafiknära läge. Det skapar även förutsättningar för människor att bo kvar i stadsdelen om lägenheterna blir tillgängliga. I planarbetet behöver det studeras närmare hur entré och trapphus/hiss kan lösas till de nya bostäderna. Bedömningen är att påbyggnad av befintliga flerbostadshus kan prövas med minst 1 våning. Om det är möjligt att addera ytterligare en våning behöver studeras mer detaljerat i kommande planskede.

Förslag på tillbyggnader

De föreslagna tillbyggnaderna kan fungera som ett komplement i den befintliga bebyggelsestrukturen om det utförs på ett välanpassat sätt till terrängen, befintlig bebyggelse och stråken. Förslaget skulle innebära ett tillskott av fler bostäder i ett område med utbyggd infrastruktur. Att kvarteren sluts mot väster och i hörnen ligger i linje med stadens övergripande inriktning för stadsbyggandet, med kvartersstadens struktur. I kommande planarbete kan möjligheterna till ytterligare slutna kvarter utredas tillsammans med påverkan på boendekvaliteter och områdets övergripande karaktär.

- Västra kvarteret: Om tillbyggnaden utformas väl kan det medföra ökad trygghet i stråket och det idag halvprivata gårdsrummet förtydligas.
- Centrala kvarteret: Föreslagen tillbyggnad innebär en större påverkan på befintlig bebyggelse och gårdsmiljön. Det krävs fördjupade studier i ett kommande planskede för att till fullo bedöma möjligheter och konsekvenser med tillskottet.

Stadsmiljö

Bostadsområdet är uppfört på 1960-talet och består av flerbostadshus som lamellhus i fyra våningar, placerade i en grön omgivning. Bebyggelseskalan är väl sammanhållen och huskropparna är placerade i tydliga grupperingar som skapar bilfria och gröna inre gårdsmiljöer, sammankopplade med ett flertal stråk genom området. Fasadmaterialet är tegel och bebyggelsen är anpassad efter terrängen. Före marken bebyggdes med bostäder var det åkermark.

Bostadsområdets gröna, trafikfria insidor är ett av de centrala uttrycken för den ursprungliga hus i park-planeringen och utgör också stora boendekvaliteter.



Flygbild från norr

Området 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.

Kulturmiljö

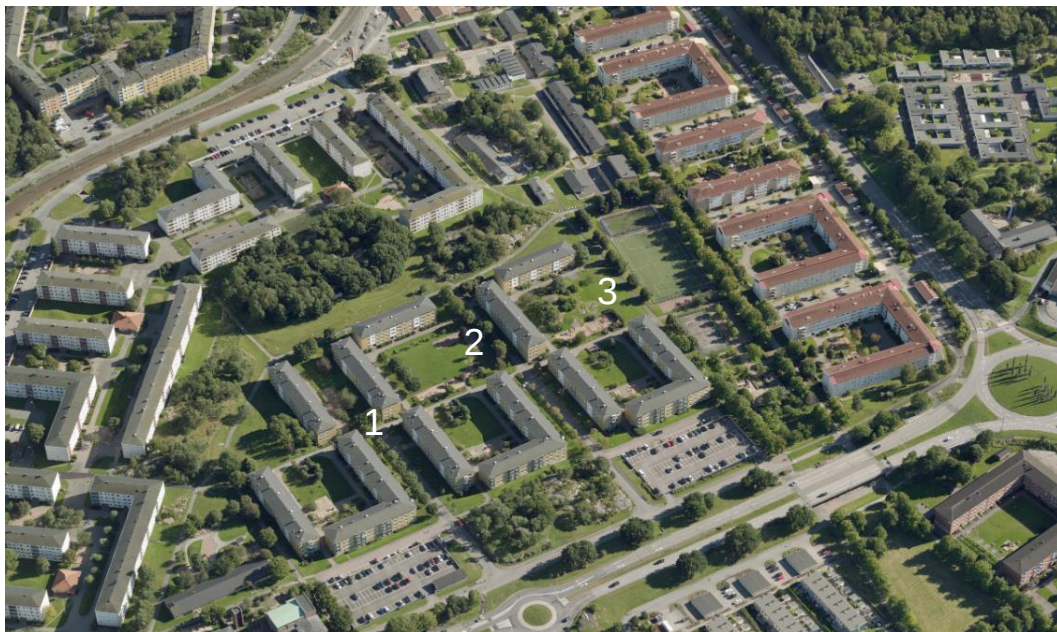
Området omfattas inte av stadens bevarandeprogram.

Tynnereds kyrka ligger norr om aktuellt område och är utpekad i stadens bevarandeprogram (del III, Moderna Göteborg). Det är en låg, modernistisk anläggning i rött tegel från 1973, med kyrkobyggnad, församlingshem, expeditionslokaler och en fristående klockstapel på liten höjd i landskapet.

Inga fornlämningar är kända inom det föreslagna planområdet. På 1960-talet undersöktes dock ett stort antal fornlämningar i närområdet, däribland flera förhistoriska gravar i form av stensättningar samt ett grav- och boplatssområde med en hällkista från stenåldern och ett flatmarksgravfält från järnåldern (L1960:1435, f.d. Västra Frölunda 115:1). I närheten

ligger också fyndplatsen för två kantyxor i brons från äldsta bronsåldern (L1960:1585, f.d. Västra Frölunda 403:1), ett i Göteborgsperspektiv mycket ovanligt fynd.

De tidigare kända lämningarna tillsammans med områdets topografi innebär att okända fornlämningar kan finnas inom området.



Ortofoto med markeringar för fotografier.

1. Bostadshus och stråk genom gårdarna



2. Fotografier från den västra gården och Kastanjeallén.



3. Fotografier från den mellersta gården.



Kommunal service

Enligt stadsledningskontorets normala beräkningsmodell för tidiga skeden motsvarar en exploatering med cirka 260 bostäder ett behov av ca 50 förskoleplatser och ca 80 grundskoleplatser. Aktuell planansökan behöver ses i ett sammanhang med närliggande planansökningar i Tynnered. I program för Tynnered beskrivs det sammanlagda behovet av kommunal service i form av tre grundskolor och ca 45 nya förskoleavdelningar. 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

Utbyggnad av förskola inom programområdet planeras bland annat genom att befintliga förskolor byggs ut eller ersätts. Viktigt är att tillse att detta sker i en takt som möter både tillkommande behov och det evakueringsbehov som en ombyggnation skapar.

Tillräckliga ytor behöver reserveras för att möta önskvärda nyckeltal avseende friyta och förskolestorlek. På Turkosgatan 1, grannfastigheten till planområdet, finns en förskola med 3 avdelningar som saknar planstöd. Stadsledningskontoret ser det som lämpligt att inkludera denna yta i planområdet. Förskolebyggnaden har lågt bokfört värde och kan sannolikt ersättas med en större och för verksamheten mer ändamålsenlig byggnad. Angöringen till byggnaden är problematisk utifrån nuvarande förutsättningar.

Grundskola

Ur ett grundskoleperspektiv behöver tillräckliga ytor för skoländamål säkerställas, dvs skolhus och idrottsbyggnad, friyta, angöring och parkering. Med en omfattande utbyggnad är det viktigt att skolor kan byggas i den takt som elevplatserna behövs vilket förutsätter samverkan och tidskoordinering mellan framdriften av planerna, verksamhetsnämnd och byggande aktör.

Inom en radie på ca 1 km från aktuell planansökan finns 3 befintliga skolenheter med kommunal huvudman. Stadsledningskontoret ser att det är viktigt att säkerställa trygga gång- och cykelvägar till samtliga dessa enheter då de utgör möjliga alternativ för en kommande skolplacering och i och med detta en möjlighet att säkerställa ett effektivt lokálnyttjande.

Boende med särskild service (BmSS)

Det finns ett generellt underskott av platser inom BmSS vilket kan konstateras i stadens långsiktiga lokalförsörjningsplan. Underskottet är främst inom kategorin friliggande byggnader. Stadsledningskontoret bedömer att BmSS kan provas inom kommande planarbete om det går att få 6–8 lägenheter på ett våningsplan med sammanhängande skalskydd.

Trafik och parkering

Cykelvägnätet är utbyggt enligt trafiksepareringsprinciper och föreslås förbättras i och med ett genomförande av förslaget som finns med i Program Tynnered. Grundskolorna i närområdet kan nås via gång- och cykelväg. Angöring med bil sker idag via Turkosgatan i norr, vilket kommer att förändras och ske via Skattegårdsvägen, vid ett genomförande av planerad omvandling enligt programförslaget. Området är välförsörjt med kollektivtrafik så som busslinjer i Skattegårdsvägen och på Västerleden samt ett antal spårvagnslinjer från Brillantgatan. Avstånd till hållplats från de centrala delarna av bostadsområdet är cirka 200–300 meter.



Hållplatslägen i rött och cykelvägar i grönt

I Program Tynnered föreslås att parkeringsanläggningarna utmed Turkosgatan ska bebyggas med bostäder m.m. De här föreslagna bostäderna har programmet inte tagit hänsyn till däremot förordas att det behöver ett större grepp kring områdesgemensamma anläggningar för mobilitet och parkering.

HSB Brf Tynnered består idag av 362 lägenheter och 483 parkeringsplatser varav 437 tillhörande bostäderna. Parkeringsytan är idag upplåten med tomträtt till HSB Brf Tynnered. Enligt Göteborgs stads riktlinjer för parkering ligger bostadsområdet på gränsen mellan *Innerstaden* och *Prioriterat utbyggnadsområde*. Det innebär ett startvärde mellan 0,5–0,6 bilplatser per lägenheter och med mobilitetsåtgärder går det att komma ner till 0,2–0,3 bilplats per lägenhet.

Det finns idag 362 befintliga lägenheter och förslaget är att 200 nya lägenheter tillkommer. Räknat på 0,5 bilplats per lägenhet skulle området behöva cirka 281 bilplatser totalt. Utöver detta tillkommer ett antal platser för de nya verksamheterna. För verksamheter ska lämpligt utrymme för parkering bedömas i varje enskilt fall utifrån en mobilitets- och parkeringsutredning, vilket görs i ett detaljplaneskede. Utifrån enbart normalspannet för kontor och handel, utan lägesbedömning, projektanpassning eller mobilitetsåtgärder, så skulle parkeringsbehov för bil vara mellan 0–25 bilplatser per 1 000 m² BTA. Behovet skulle då ligga i spannet mellan 0–33 platser för föreslagen verksamhetsyta. Enligt denna översiktliga beräkning bedöms parkeringsbehovet kunna lösas inom befintligt bestånd och det finns även goda möjligheter att se över parkeringsbehov i stort i bostadsområdet.

Det finns ett stadsbyggnadsförslag för området utmed Skattegårdsvägen där parkeringsanläggningarna till Brf Tynnered ingår. I stadsbyggnadsförslaget föreslås att parkeringsbehovet för befintlig bebyggelse ska lösas i garage under de nya kvarteren. Det konstateras dock att det kommer bli dyrt och svårt att lösa om samtliga befintliga parkeringsplatser skulle behöva ersättas. Exploateringsförvaltningen har gjort en beräkning av det sammanlagda parkeringsbehovet (parkering för ny föreslagen

bebyggelse utmed Skattegårdsvägen och befintliga bostäder i Brf Tynnered). Om samtliga befintliga parkeringsplatser skulle behöva ersättas blir det 587 platser. För att projektet ska bli möjligt behöver p-anläggningar byggas i 2 plan under mark, denna förutsättning kan innebära att det blir svårt för en aktör att få ekonomi i projektet. Behovet av parkeringar påverkar även stadens intäkter och exploateringskalkylen då de bedömda byggrättsvärdena avser renodlade bostadsbyggrätter.

Exploateringsförvaltningen har gett medgivande för aktuell planansökan och föreslår att Brf Tynnered ges möjlighet till en direktanvisning av fastigheterna Tynnered 10:1 och 10:5 efter att tomträttsavtalen sagts upp. Innan en eventuell ny detaljplan kan antas ska avtal om ny avgäld träffas alternativt avtal om friköp enligt marknadsmässigt pris. Inom Exploateringsförvaltningen pågår ett arbete om hur de tillsammans med tomträttshavare kan utveckla mark upplåten med tomträtt. Förvaltningens ståndpunkt är att vara tillåtande till friköp under förutsättning att innehåll, ekonomi och genomförbarhet säkerställs.

Parkeringsbehovet för både tillkommande bebyggelse och befintlig behöver ses över i ett samlat grepp. Det finns goda möjligheter att samla parkering och arbeta med åtgärder som reducerar behovet jämfört med dagens situation.

Teknisk försörjning och mark

Det kommer att behövas ett område för teknisk anläggning, ett så kallat E-område, för en ny nätstation antingen inom området för planbeskedet eller inom området för angränsade planer i norr, Skattegårdsvägen och Björkhöjdsgatan.

Göteborg Energi kommer i ett eventuellt planarbete behöva utreda om befintligt ledningsnät behöver dimensioneras upp. Det behöver utredas i ett sammanhang med övrig planerad bebyggelse i Tynnered.

Det finns driftsatta ledningar inom Tynnered 10:3 som kommer att komma i konflikt med föreslagen tillbyggnad i det centrala kvarteret. Ledningen förser HSB Brf Tynnered med fjärrvärme. Ledningen går att flytta om det finns en ny alternativ sträckning nära in på nuvarande ledningssträcka.



Fjärrvärmeledningar

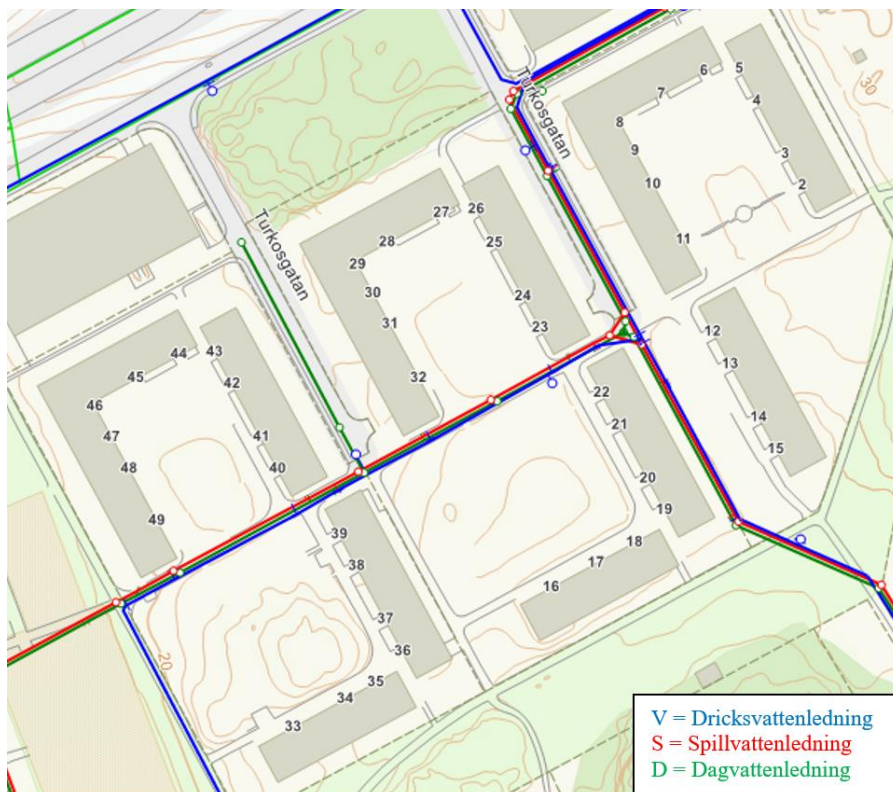
Brf Tynnered har idag insamling av rest- och matavfall på tre molokstationer inom bostadsområdet som avfallsfordon når via Turkosgatan 2, 23 och 40. Insamlingen fungerar bra men angöringen sker via väg inom gårdsmiljö vilket i mesta möjliga mån ska undvikas. I framtiden kommer det vara obligatorisk med fastighetsnära insamling av förpackningar från bostäder. Vid tiden för eventuellt genomförande, uppmantras byggaktören att ta ett helhetsgrepp på avfallsinsamlingen för alla befintliga och tillkommande bostäder. Det vore positivt om det går att möjliggöra insamling av rest- och matavfall samt förpackningar samlat och

utan att trafikera i gårdsmiljön. Det ska även finnas grovavfallsinsamling tillgängligt för alla som bor i flerbostadshusen.

Det finns idag en återvinningsstation strax nordost om området.

Befintliga byggnader i området är i dagsläget anslutna till det allmänna VA-ledningsnätet. Allmänna VA-ledningar finns utbyggda till befintliga byggnader i området längs Turkosgatan, enligt kartbild nedan. VA-ledningar finns inte utbyggda i direkt anslutning till alla planerade byggnader, så om exploateringen genomförs kommer vatten-, spillvatten- och dagvattenledningar att behöva byggas ut. Normalt sett ansluts respektive (juridisk) fastighet till varsin förbindelsepunkt för allmänt VA. Ledningsrätt och ledningsområden kommer att behövas för befintliga och eventuella nya VA-ledningar.

Kapaciteten i vattenledningsnätet är god. Det finns däremot brister i kapaciteten i spill- och dagvattenledningsnätet. Infodring av befintliga spillvattenledningar nedströms området kan behövas för att minska mängden tillskottsvatten. Inför eventuell byggnation behövs utredning gällande behov av kapacitetshöjande åtgärder i ledningsnätet i anslutning till området. En samordning av eventuella kapacitetshöjande åtgärder etc. behöver göras för samtliga utbyggnadsområden i stadsdelen.



VA-ledningsnät i anslutning till planområdet.

Marken inom området utgörs framförallt av lera, men även postglacial sand, fyllnadsmaterial och berg i dagen förekommer. Leran kan antas vara sättning känslig. Jorddjupen varierar inom spannet 0–20 meter enligt SGU:s jorrdjupskarta.

Om detaljplanen startas behövs en geoteknisk och bergteknisk handling som beskriver markförhållandena och bedömer markens lämplighet för detaljplanens innehåll.

Baserat på den förenklade geotekniska kartavläsningar bedöms det inte finnas några särskilda geotekniska hinder för ett positivt planbesked.

Miljö- och hälsoaspekter

Projektet bedöms preliminärt inte föranleda betydande miljöpåverkan.

Park- och naturmiljö

Bostadsområdets närhet till befintlig stadsdelspark/aktivitetsområde i väster, kallad Kastanjeallén, är en fördel. I ett eventuellt framtida planarbete behöver det dock studeras i detalj hur ett möte mellan ny bebyggelse och parken lämpligast kan ske. Träden i allén behöver skyddas från påverkan, det vill säga stammar, grenar och rotsystem.

Tillgängligheten och kvalitén på natur- och parkmiljöer behöver studeras i ett större sammanhang (inkommit flera planansökningar i närområdet) för att säkerställa att arealen räcker.

Miljöförvaltningen anser att en ny bostadsnära park behöver utredas och föreslår ett eventuellt läge, se kartbild nedan. Detta läge skulle, enligt miljöförvaltningen, kunna kompensera den bostadsnära park som försvinner utmed Turkosgatan om området bebyggs med bostäder enligt planansökan dnr 1113/22. Program Tynnered föreslår dock en ny park norr om Tynnereds kyrka.



Tv kartbild från Göteborgs Stads översiktsplan. Röd ring markerar en bostadsnära park som påverkas av föreslagen bebyggelse utmed Skattegårdsvägen. Vit cirkel markerar Miljöförvaltningens förslag till eventuell ny bostadsnära park. Th markanvändningskarta, delområde Skattegårdsvägen, från samrådsversion av Program för Tynnered.

Social miljö

Bostadsområdets bilfria gårdsmiljöer är en stor boendekvalitet som erbjuder platser för rekreation och möten. Husen är placerade i en grön omgivning och det finns lektytor, sittplatser, boulebana och grillområde osv.

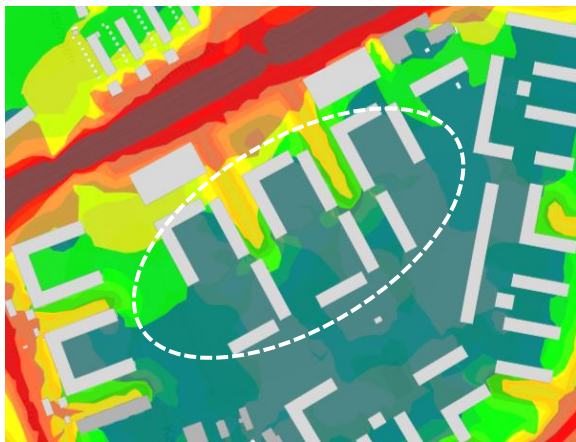
En komplettering med nya bostäder kan innebära en möjlighet för fler att bo kvar i stadsdelen, om lägenheter med god tillgänglighet skapas.

Luftmiljö

Luftkvaliteten bedöms vara tillfredsställande enligt miljökvalitetsnormerna för luft. En större stadsutveckling är planerad i stadsdelen och hur luftkvaliteten påverkas av projektet samt av förändringar i närmiljön behöver utredas under detaljplanarbetet.

Ljudmiljö

Bullersituationen har studerats utifrån tillgängligt material och det bedöms finnas förutsättningar att klara gällande riktvärden.



Trafikbuller, ekvivalent nivå. Föreslagen bebyggelse ligger inom området med huvudsakligen 40–45 dB(A).

Skyfall och dagvatten

Dagvattnet från planområdet avleds till Stora ån som är en mycket känslig recipient enligt Göteborgs Stads reningskrav för dagvatten. Recipienten omfattas dessutom 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.

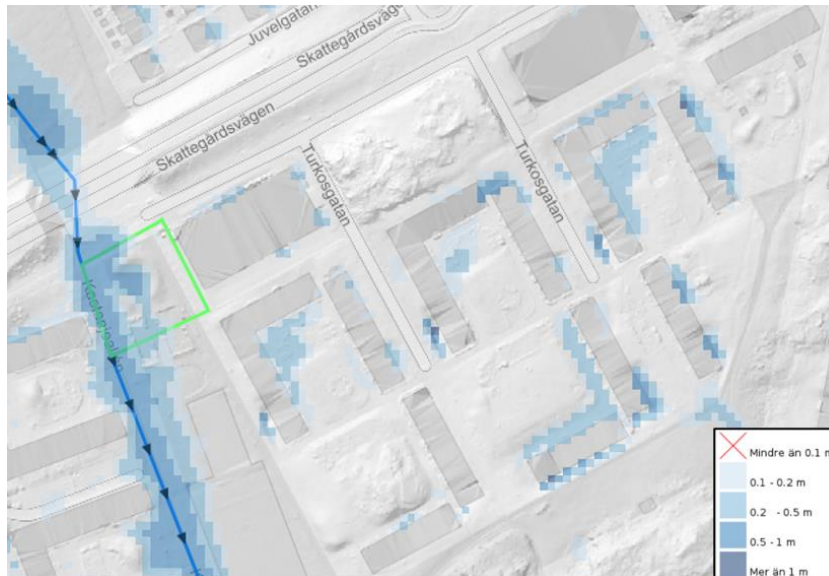
För befintlig bebyggelse och därmed även där påbyggnader planeras finns områden där mer än 20 cm vatten blir stående vid entréer vid ett klimatanpassat 100-årsregn, vilket riskerar framkomligheten till entréer och utrymningsvägar. Planarbetet ska se till att framkomligheten till entréer är möjlig även under ett skyfall. Innergårdarna kan behövas anpassas och höjdsättas så att vatten kan samlas här i stället för intill entréer vid ett klimatanpassat 100-årsregn. Utgångspunkten för skyfall är att samma volym vatten som samlas vid en skyfallssituation idag även ska kunna hanteras inom planområdet i framtiden.

Där de nya huskropparna är placerade i illustrationsskissen förekommer inga vattenansamlingar eller höga flöden vid ett klimatanpassat 100-årsregn. I samband med nybyggnationen är det dock viktigt med en genomtänkt höjdsättning så att det inte skapas nya vattensamlingar och rinnvägar som riskerar att påverka omgivningen negativt.

Det vatten som samlas inom planområdet vid ett klimatanpassat 100-årsregn är framför allt lokalt regn förutom ett flöde som når området från sydost. Vattendjup och ytvattenflöden vid ett klimatanpassat 100-årsregn visas i kartbilderna nedan. Det ansamlas vatten med djup från 0,1–0,2 meter upp till 1,5–1 m vid ett klimatanpassat 100-årsregn intill flera av de befintliga byggnaderna inom området.

Vid vissa passager mellan ny och befintlig bebyggelse förekommer ytvattenflöden vid ett klimatanpassat 100-årsregn. Detta bör beaktas vid höjdsättning och utformning så inte flödesvägarna blockeras och riskerar att ansamlas intill ny och befintlig bebyggelse.

Det finns både stora vattendjup och höga flöden i direkt anslutning till områdets västra del vid ett klimatanpassat 100-årsregn. Här finns två utpekade strukturplansåtgärder: Skyfallsled i Kastanjeallén samt en skyfallsyta mellan planerad byggnation i nordväst och Kastanjeallén. Det bör ses över om dessa åtgärder kan samordnas med genomförandet av detaljplanen.



Vattendjup vid ett klimatanpassat 100-årsregn. Grön ruta = strukturplansåtgärd (skyfallsyta), svartblå pilar = strukturplansåtgärd (skyfallsled).



Ytvattenflöden vid ett klimatanpassat 100-årsregn. Grön ruta = strukturplansåtgärd (skyfallsyta), svartblå pilar = strukturplansåtgärd (skyfallsled).



Urklipp från äldre illustrationsskiss daterad 2023-01-19. Trånga passager i anslutning till ny bebyggelse kan påverka möjligheten att avleda ytvattenflöden vid ett klimatanpassat 100-årsregn, se svarta cirklar.

Markmiljö

Markanvändningen är idag bostadsområde och innan dess var det åkermark vilket innebär att det inte finns någon större risk utifrån äldre markanvändning. En översiktlig miljöteknisk markundersökning behövs dock och eventuellt även provtagning inför uppförande av de nya bostäderna.

Befintliga byggnader bör undersökas för PCB. Parken söder om, där förskola och bostäder finns, har PCB-sanerats. Eventuellt finns även en del andra föroreningar, då dessa byggnader är från samma tid.

Hårdgjorda ytor kan innehålla tjärasfalt. Ytlig jord kan innehålla diffus föroreningspåverkan.

Farligt gods

Västerleden är utpekad som transportled för farligt gods och riskfrågor ska beaktas vid all planläggning inom 150 meter.

Samband, beroenden och prioriteringsgrund

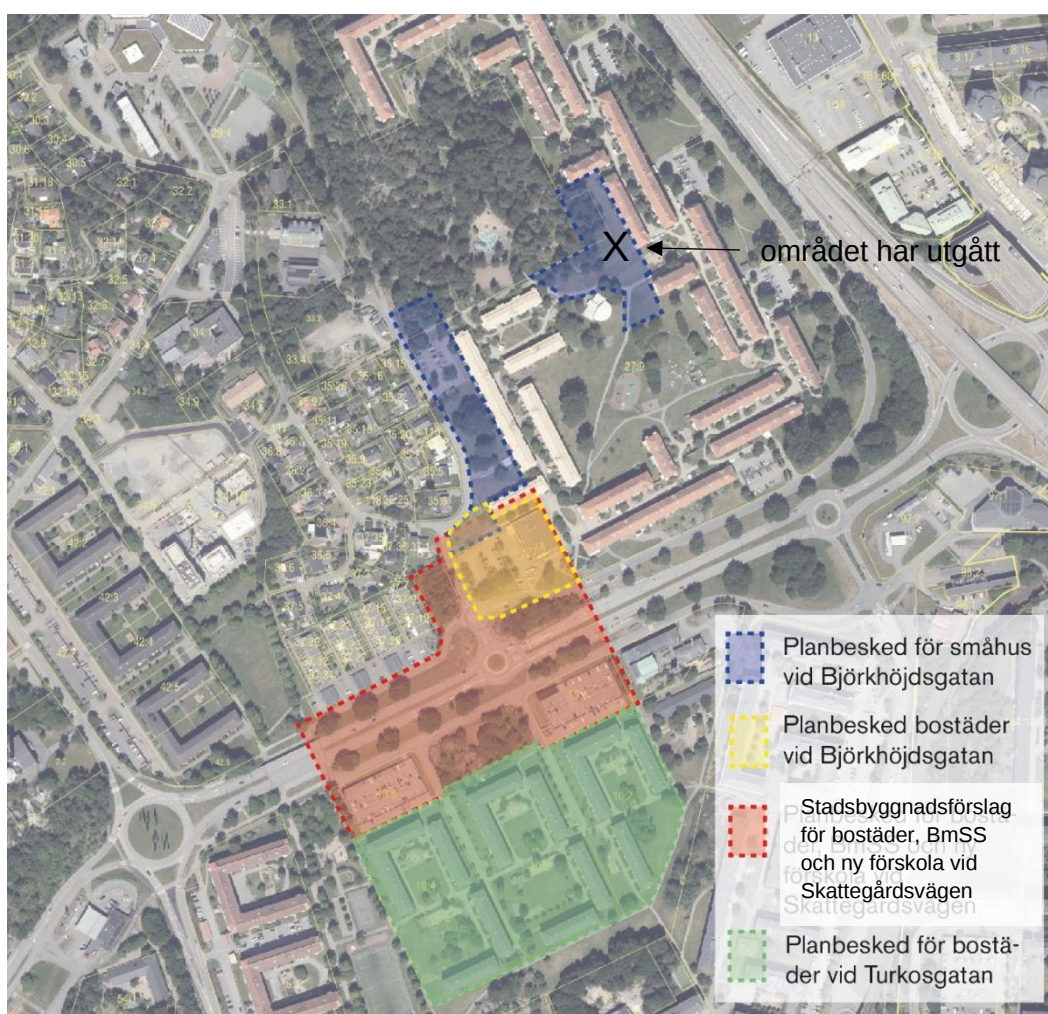
Program för Tynnered

Området för ansökan om planbesked angränsar till planområdet för Program för Tynnered som är under framtagande.

Parallella ansökningar om planbesked

Parallellt med aktuell inkommen ansökan om planbesked från Brf Tynnered är ett stadsbyggnadsförslag för bostäder, BmSS (bostäder med särskild service) och ny förskola vid Skattegårdsvägen aktuellt. Stena Fastigheter Smyckeparken AB har också inkommit med två planansökningar om småhus vid Björkhöjdsgatan respektive bostäder vid Björkhöjdsgatan. Samtliga lokaliserade norr om aktuell ansökan om planbesked enligt illustrationen nedan.

- Småhus vid Björkhöjdsgatan (dnr 0399/22).
- Bostäder vid Björkhöjdsgatan (dnr 0965/22).
- Stadsbyggnadsförslag för Bostäder, BmSS och ny förskola vid Skattegårdsvägen (dnr 1113/22).



Översiktskarta över aktuella ärenden i stadsdelen.

Aktuellt område är beroende av att parkering för befintliga bostäder och angöring löses inom området för planbesked för bostäder, BmSS och ny förskola vid Skattegårdsvägen (dnr 1113/22). Det påverkas även av planerade nya gång- och cykelstråk, social service samt planerad etapputbyggnad av Skattegårdsvägen och tekniska infrastruktur.

Slutsats

Sammanfattning och slutsats

Sammanfattningsvis föreslås ett positivt planbesked beviljas.

Bedömningen är att påbyggnad av befintliga flerbostadshus kan prövas med minst 1 våning. Om det är möjligt att addera ytterligare en våning får studeras mer detaljerat i kommande planskede. I området finns en utbyggd infrastruktur och en påbyggnad innebär att redan ianspråktagen mark utvecklas. Befintlig karaktär bedöms inte påverkas negativt om en påbyggnad utförs på ett välanpassat sätt.

Vidare bedöms att de föreslagna tillbyggnaderna kan fungera som komplement i den befintliga bebyggelsestrukturen. Föreslagna byggnaders påverkan på befintlig bebyggelse och gårdsmiljön kräver djupare studier, men bedöms i detta tidiga skede lämpliga att studera vidare i en kommande detaljplan. Förslaget ligger i linje med stadens övergripande inriktning för stadsbyggandet och i ett kommande planarbete kan möjligheterna till ytterligare slutna kvarter utredas utifrån platsens förutsättningar, påverkan på boendekvaliteter och områdets övergripande karaktär.

Detaljplanarbete

Ett antal frågor har identifierats i bedömningen som blir viktiga att fördjupa i en kommande detaljplan:

- Den föreslagna tillbyggnaden av det sydvästra kvarteret i bostadsområdet behöver utföras på ett välanpassat sätt till terrängen, befintlig bebyggelse och aktivitetsstråket. Om tillbyggnaden utformas väl kan det medföra ökad trygghet i stråket.
- I planarbetet behöver det studeras närmre hur entré och trapphus/hiss kan lösas till den nya/de nya våningarna på befintliga flerbostadshus och hur befintliga byggnader kan slutas i hörnen.
- Föreslagen tillbyggnad i det centrala kvarteret innebär en större påverkan på befintlig bebyggelse och gårdsmiljön. Fördjupade studier behövs för hur byggnadsvolymen ska placeras. Det finns även en driftsatt fjärrvärmeledning som påverkas. Ledningen går att flytta om det finns en ny alternativ sträckning nära inpå nuvarande ledningssträcka.
- Möjligheterna till ytterligare slutna kvarter kan utredas i förhållande till områdets övergripande karaktär och boendekvaliteter.
- Det finns ett generellt underskott av platser inom BmSS och inom kommande detaljplan behöver det prövas om det går att få 6–8 lägenheter på ett våningsplan med sammanhängande skalskydd.
- På Turkosgatan 1, grannfastigheten till planområdet, finns en förskola om 3 avdelningar som saknar planstöd. Det vore lämpligt att inkludera denna yta i planområdet. Förskolebyggnaden har lågt bokfört värde och kan sannolikt ersättas med en större och för verksamheten mer ändamålsenlig byggnad. Angöringen till byggnaden är problematisk utifrån nuvarande förutsättningar.

- Parkeringen ska lösas på kvartersmark och om det inte går att lösa på egen fastighet behöver ett långsiktigt avtal på minst 25 år om parkeringsköp upprättas. Samordning och dialog behövs mellan sökanden och Exploateringsförvaltningen. Ett större grepp kring Skattegårdsvägen och områdesgemensamma anläggningar för mobilitet och parkering ska eftersträvas.
- Grönytefaktor behöver studeras och hur ianspråkstagande av grönytor eventuellt kan kompenseras.
- Det finns både stora vattendjup och höga flöden i direkt anslutning till planområdets västra del vid ett klimatanpassat 100-årsregn. Här finns två utpekade strukturplansåtgärder: Skyfallsled i Kastanjeallén samt en skyfallsyta mellan planerad byggnation i nordväst och Kastanjeallén. Det bör ses över om dessa åtgärder kan samordnas med genomförandet av detaljplanen.
- Miljöförvaltningen anser att en ny bostadsnära park behöver utredas och föreslår ett eventuellt läge som skulle kunna kompensera den bostadsnära park som försvinner utmed Turkosgatan om området bebyggs med bostäder enligt Program för Tynnered. I programmet föreslås dock en ny park norr om Tynnereds kyrka.
- Sammantaget med att det kommer att vara obligatorisk fastighetsnära insamling av förpackningar från bostäder vid tiden för eventuellt genomförande, uppmuntras byggaktören att ta ett helhetsgrepp på avfallsinsamlingen för alla befintliga och tillkommande bostäder. Det är väldigt positivt att planera för ett scenario där insamling av rest- och matavfall samt förpackningar sker samlat och utan behov av körning i gårdsmiljön.
- Det kommer eventuellt att behövas ett område för teknisk anläggning, ett så kallat E-område, för en ny nätstation.
- Göteborg Energi kommer behöva utreda om befintligt ledningsnät behöver dimensioneras upp. Det behöver utredas i ett sammanhang med övrig planerad bebyggelse i Tynnered.
- Samordning med detaljplan för utveckling av området kring Skattegårdsvägen behövs för att hantera parkering och tillfartsvägar.

Ekonomi

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

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.

Planeringsunderlag

Sökanden har begärt att få veta vilka planeringsunderlag som sannolikt kan behövas vid en kommande planläggning. Med planeringsunderlag avses här faktabetonat material såsom utredningar, inventeringar eller beskrivningar av befintliga förhållanden. Vem som har gjort utredningen ska framgå i handlingen (företagsnamn och organisationsnummer). Utredningar som utgör underlag för detaljplan ska kunna publiceras på kommunens webbplats. Det innebär att de färdiga handlingarna måste klara gällande lagkrav på tillgänglighet till digital offentlig service, samt att användandet av personuppgifter i handlingarna ska minimeras.

Om sökanden tar fram planeringsunderlag innan planläggning påbörjas så bör underlagen inte innehålla bedömningar om planförslagets utformning eller lämplighet. Utredningar där olika perspektiv behöver beaktas och många intressenters behov och önskemål värderas och tillvaratas ska genomföras av stadsbyggnadsnämnden.

För att utredningar ska kunna användas som underlag behöver de vara gjorda av sakkunnig med rätt kompetens. Namn på utredare ska meddelas till Stadsbyggnadsnämnden vid behov. Stadsbyggnadsnämnden avgör vilka utredningar som kan användas i planarbetet. Det finns alltså ingen garanti att framtagna utredningar enligt nedan accepteras.

Planeringsunderlag som sannolikt kan behövas vid planläggningen:

- Vidareutvecklat bebyggelseförslag inklusive struktur- och volymstudier
- Platsanalys som kartlägger områdets karaktär, kvaliteter, rumsliga faktorer såsom dags- och solljus, grönska, skala, material, akustik och entréförhållanden.
- Naturinventering - inventering av förekommande naturvärden inom och i anslutning till det avsedda planområdet.
- Dagvatten- och skyfallsutredning
- Inför eventuell byggnation behövs utredning gällande behov av kapacitetshöjande åtgärder i ledningsnätet i anslutning till området.
- Arkeologisk utredning kan komma att krävas inom området.
- Geoteknisk utredning.
- Översiktlig miljöteknisk markundersökning behövs eventuellt. Befintliga byggnader bör undersökas för PCB.
- Parkeringsutredning och mobilitetsutredning - analys av förutsättningarna för att anordna trafik och parkering.
- Bullerutredning

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.

Övriga underlag och utredningar som kan behövas i planprocessen, men som bör tas fram av/ i samråd med kommunen först efter att planprocessen påbörjats:

- Social konsekvensanalys/Barnkonsekvensanalys
- Samlingskarta ledningar

- Undersökning av betydande miljöpåverkan
- Luftmiljöutredning
- Grönstrukturutredning
- Översiktlig trafikutredning för angöring om Turkosgatan tas bort

Inkomna yttranden

Ärendet har sänts till Göteborg Energi AB, Stadsledningskontoret, Miljöförvaltningen, Kretslopp och vatten, Kulturförvaltningen, Exploateringsförvaltningen, Stadsbyggnadsförvaltningen geotekniker, SDF Sydväst för eventuellt yttrande. Följande yttranden har inkommit:

Göteborg Energi AB

Göteborg Energi AB med dotterbolag har tagit del av nämnda remiss. Nedan följer synpunkter på förslaget från berörda.

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.

Det poängteras att det är för var tid gällande version som skall uppfyllas och att uppdaterade bestämmelser finns tillgängliga via Göteborg Energis hemsida.

Giltighetstiden för av oss lämnat projekteringsunderlag är begränsad, se uppgifter i ert 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, samordnings ärenden och samhällsplanerings ärenden hänvisas till ledningskollen.se.

Göteborg Energi Nät AB (GENAB) har inget att erinra mot planbeskedet och vill informera att det behövs ett E-område för en ny nätstation antingen inom området för planbeskedet eller inom området för angränsade planer i norr, Skattegårdsvägen och Björkhöjdsgatan.

Göteborg Energi fjärrkyla finns inte i området.

Göteborg Energi fjärrvärme har följande synpunkter:

Generellt för planerad påbyggnad av befintliga huskroppar så behöver GE utreda ihop med tillkommande huskroppar huruvida vi behöver dimensionera upp befintligt nät eller ej för att tillgodose den ökade effekt som detta kan innebära. Detta får vi göra i ett senare skede när vi vet mer om vad som kommer att planeras och ihop med de planbesked som redan varit ute på remiss söder om Skattegårdsvägen för att få en helhetsbild.

- Tynnered 10:2, Göteborg Energi har driftsatta fjärrvärmeledningar som kommer att komma i konflikt med föreslagen byggrätt. Ledningen förser Turkosgatan 1, Västra Frölunda Pastorat och Stadsdelsförvaltningen (förskola) med fjärrvärme. Ledningen går att flytta om det finns en ny alternativ sträckning nära inpå nuvarande ledningssträcka

- Tynnered 10:3, Göteborg Energi har driftsatta ledningar som kommer att komma i konflikt med föreslagen byggrätt. Ledningen förser HSB Brf Tynnered med fjärrvärme. Ledningen går att flytta om det finns en ny alternativ sträckning nära inpå nuvarande ledningssträcka
- Tynnered 10:4, inget att erinra



Göteborg Energi gas finns inte i området.

Göteborg Energi GothNet AB har inget att erinra i ärendet.

Kretslopp och Vatten

Övergripande bedömning

Dagvattnet från planområdet avleds till Stora ån som är en mycket känslig recipient enligt Göteborgs Stads reningskrav för dagvatten. Recipienten omfattas dessutom 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.

För befintlig bebyggelse och därmed även där påbyggnader planeras finns områden där mer än 20 cm vatten blir stående vid entréer vid ett klimatanpassat 100-årsregn, vilket riskerar framkomligheten till entréer och utrymningsvägar. Innergårdarna kan behövas anpassas och höjdsättas så att vatten kan samlas här i stället för intill entréer vid ett klimatanpassat 100-årsregn. Utgångspunkten för skyfall är att samma volym vatten som samlas vid en skyfallssituation idag även ska kunna hanteras inom planområdet i framtiden.

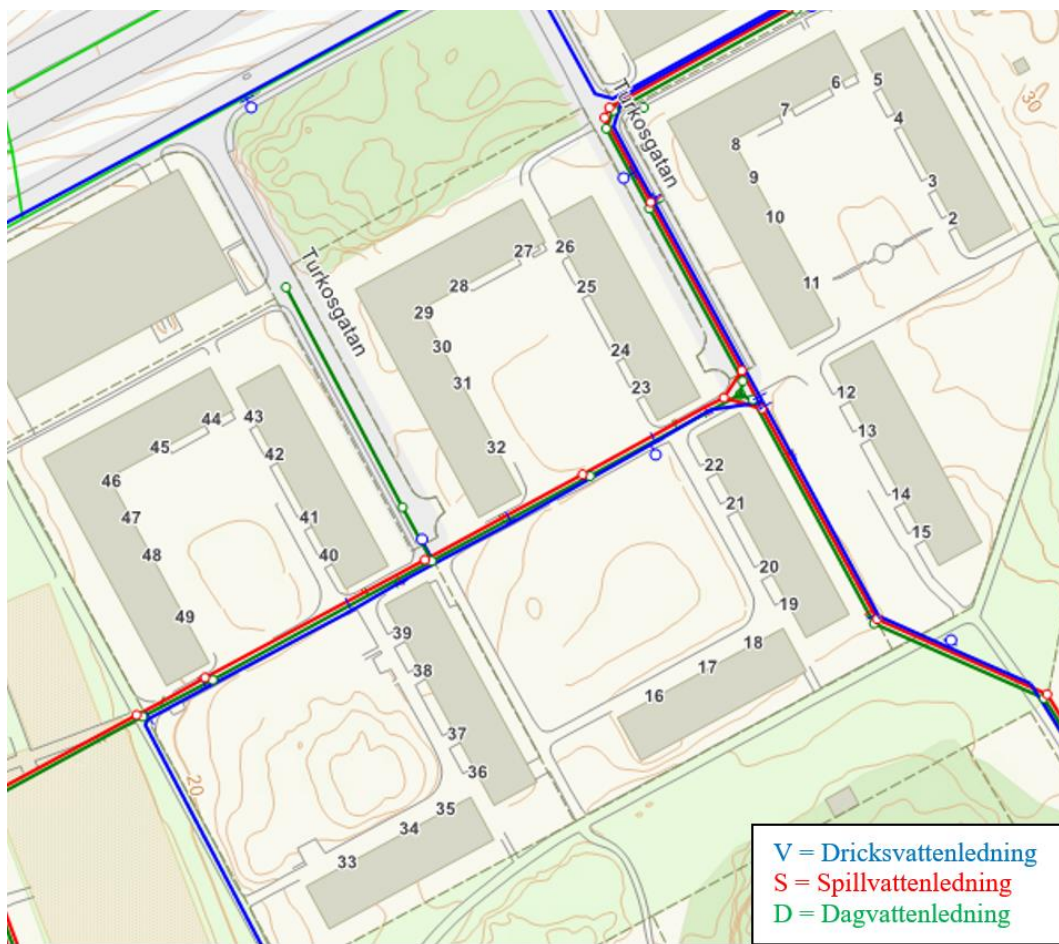
Om positivt planbesked ges vill Kretslopp och vatten bli involverade i förarbetet inför uppstart av planen för att diskutera hantering av dagvatten och skyfall och hur strukturplansåtgärder ska beaktas. Kretslopp och vatten ser ur ett VA-perspektiv inte några hinder med att starta ett planarbete.

Kretslopp och vatten ser ur ett avfallsperspektiv inte några hinder med att starta ett planarbete. Om återvinningsstationen strax norr om planområdet påverkas av projektet behöver ansvarig avfallshandläggare kontaktas.

VA-ledningar

Befintliga byggnader i området är i dagsläget anslutna till det allmänna VA-ledningsnätet. Allmänna VA-ledningar finns utbyggda till befintliga byggnader i området längs Turkosgatan. VA-ledningar finns inte utbyggda i direkt anslutning till alla planerade byggnader, så om exploateringen genomförs kommer vatten-, spillvatten- och dagvattenledningar att behöva byggas ut. Normalt sett ansluts respektive (juridisk) fastighet till varsin förbindelsepunkt för allmänt VA. Ledningsrätt och U-områden kommer att behövas för Kretslopp och vattens befintliga, och eventuella nya, VA-ledningar.

Kapaciteten i vattenledningsnätet är god. Det finns däremot brister kapaciteten i spill- och dagvattenledningsnätet. Infodring av befintliga spillvattenledningar nedströms området kan behövas för att minska mängden tillskottsvatten. Inför eventuell byggnation behövs utredning gällande behov av kapacitetshöjande åtgärder i ledningsnätet i anslutning till området.



VA-ledningsnät i anslutning till planområdet.

Det pågår totalt fyra parallella planbeskedsansökningar i direkt geografisk närhet till varandra nära Smycketorget/Skattegårdsvägen/Björkhöjdsgatan/Turkosgatan. Vid positivt planbesked behöver VA-utbyggnad, behov av kapacitetshöjande åtgärder etc. ses över gemensamt för de olika områdena.

Skyfall

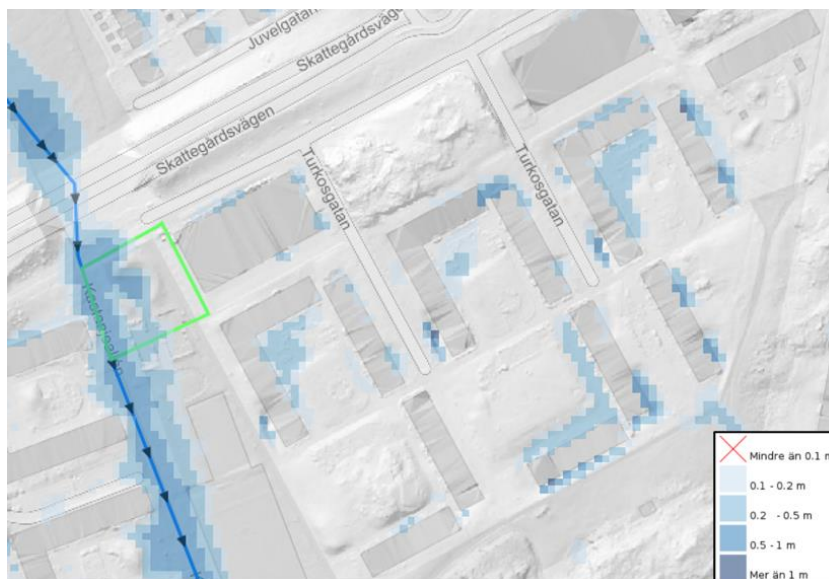
Det vatten som samlas inom planområdet vid ett klimatanpassat 100-årsregn är framför allt lokalt regn förutom ett flöde som når området från sydost. Utgångspunkten för skyfall är att samma volym vatten som samlas vid en skyfallssituation idag även ska kunna hanteras inom planområdet i framtiden.

Vattendjup och ytvattenflöden vid ett klimatanpassat 100-årsregn visas i kartbilderna. Det ansamlas vatten med djup från 0,1–0,2 meter upp till 1,5-1 m vid ett klimatanpassat 100-årsregn intill flera av de befintliga byggnaderna inom planområdet. Planarbetet ska se till att framkomligheten till entréer är möjlig även under ett skyfall. För befintlig bebyggelse och därmed även där påbyggnader planeras finns områden där mer än 20 cm vatten blir stående vid entréer vid ett klimatanpassat 100-årsregn, vilket riskerar framkomligheten till entréer och utrymningsvägar. Innergårdarna kan behövas anpassas och höjdsättas så att vatten kan samlas här i stället för intill entréer vid ett klimatanpassat 100-årsregn. Där de tre nya huskropparna är placerade i illustrationsskissen förekommer inga vattenansamlingar eller höga flöden vid ett klimatanpassat 100-årsregn. I samband

med nybyggnationen är det dock viktigt med en genomtänkt höjdsättning så att det inte skapas nya vattensamlingar och rinnvägar som riskerar att påverka omgivningen negativt.

Vid vissa passager mellan ny och befintlig bebyggelse förekommer ytvattenflöden vid ett klimatanpassat 100-årsregn. Detta bör beaktas vid höjdsättning och utformning så inte flödesvägarna blockeras och riskerar att ansamlas intill ny och befintlig bebyggelse.

Det finns både stora vattendjup och höga flöden i direkt anslutning till planområdets västra del vid ett klimatanpassat 100-årsregn. Här finns två utpekade strukturplansåtgärder: Skyfallsled i Kastanjeallén samt en skyfallsyta mellan planerad byggnation i nordväst och Kastanjeallén. Det bör ses över om dessa åtgärder kan samordnas med genomförandet av detaljplanen.



Vattendjup vid ett klimatanpassat 100-årsregn. Grön ruta = strukturplansåtgärd (skyfallsyta), svartblå pilar = strukturplansåtgärd (skyfallsled).



Ytvattenflöden vid ett klimatanpassat 100-årsregn. Grön ruta = strukturplansåtgärd (skyfallsyta), svartblå pilar = strukturplansåtgärd (skyfallsled).

Avfall

BRF Tynnered har idag via Kretslopp och vatten insamling av rest- och matavfall på tre molokstationer inom bostadsområdet. Avfallsfordon når idag dessa via Turkosgatan 2, 23 och 40. Insamlingen fungerar bra enligt vår avfallsentreprenör, men angöring sker via väg inom gårdsmiljö vilket vi i mesta möjliga mån vill undvika.

Sammantaget med att det kommer att vara obligatorisk fastighetsnära insamling av förpackningar från bostäder vid tiden för eventuellt genomförande, uppmuntras exploatören att ta ett helhetsgrepp på avfallsinsamlingen för alla befintliga och tillkommande bostäder. Det vore väldigt positivt om man kan planera för ett scenario där insamling av rest- och matavfall samt förpackningar sker samlat och utan behov av körning i gårdsmiljön. Kretslopp och vatten bistår gärna med stöd i planeringen.

Det ska finnas grovavfallsinsamling tillgängligt för alla som bor i flerbostadshusen.

Precis norr om områdets nordöstra del står idag en återvinningsstation. Om den påverkas av projektet måste Kretslopp och vatten involveras i dialog om hur den ska hanteras.

Kulturförvaltningen

Kulturhistoriska värden

Det aktuella bostadsområdet i Tynnered är uppfört på 1960-talet och har en skalmässigt väl sammanhållen bebyggelse med lamellhus i fyra våningar omgivna av sammanhängande gröna stråk. Bostadsområdet består av tydligt grupperade flerfamiljshus med stor inre enhetlighet, där trafikseparering skapar bilfria inre utomhusmiljöer. Bostadsområdets gröna, trafikfria insidor är ett av de centrala uttrycken för den ursprungliga hus i park-planeringen och utgör också stora boendekvaliteter.

Tynnereds kyrka ligger norr om aktuellt område och är utpekad i stadens bevarandeprogram (del III, Moderna Göteborg). Det är en låg, modernistisk anläggning i rött tegel från 1973, med kyrkobyggnad, församlingshem, expeditionslokaler och en fristående klockstapel på liten höjd i landskapet.

Fornlämningar

Inga fornlämningar är kända inom det föreslagna planområdet. På 1960-talet undersöktes dock ett stort antal fornlämningar i närområdet, däribland flera förhistoriska gravar i form av stensättningar samt ett grav- och boplatsoområde med en hällkista från stenåldern och ett flatmarksgravfält från järnåldern (L1960:1435, f.d. Västra Frölunda 115:1). I närheten ligger också fyndplatsen för två kantyxor i brons från äldsta bronsåldern (L1960:1585, f.d. Västra Frölunda 403:1), ett i Göteborgsperspektiv mycket ovanligt fynd.

De tidigare kända lämningarna tillsammans med områdets topografi innebär att okända fornlämningar kan finnas inom området.

Förvaltningens yttrande

Kulturförvaltningen bedömer att påbyggnad av befintliga flerbostadshus kan medges ur kulturmiljösynpunkt om de utförs på ett välanpassat sätt. Förvaltningen bedömer även att de två föreslagna tillkommande lamellhusen kan fungera som komplement i den befintliga bebyggelsestrukturen.

Den befintliga kyrkomiljön har ett lågmäلت uttryck, men ett exponerat läge i stadsmiljön som är viktigt att vidmakthålla vid förtätningar i dess närområde.

Arkeologisk utredning kan komma att krävas inom området. Länsstyrelsen bör kontaktas i frågan.

Exploateringsförvaltningen

Yttrande gällande grönfrågor:

Bedömning: förslaget är möjligt så länge det inte påverkar omgivande parkytor i något skede, inklusive under byggtid.

Planbeskedet bör slås ihop med övriga projekt längs Skattegårdsvägen så långt detta är möjligt, för att förenkla greppet att omdana Skattegårdsvägen, spara personalresurser, med mera. (Istället för en frimärkesplan).

SBF Geotekniker

Marken inom planområdet utgörs framförallt av lera, men även postglacial sand, fyllnadsmaterial och berg i dagen förekommer. Leran kan antas vara sättningkänslig. Jorddjupen varierar inom spannet 0–20 meter enligt SGU:s jorrdjupskarta.

Om detaljplanen startas behövs en geoteknisk och bergteknisk handling som beskriver markförhållandena och bedömer markens lämplighet för detaljplanens innehåll.

Baserat på den förenklade geotekniska kartavläsningar bedöms det inte finnas några särskilda geotekniska hinder för ett positivt planbesked.

Stadsledningskontoret

Enligt stadsledningskontorets normala beräkningsmodell för tidiga skeden motsvarar en exploatering med ca 260 bostäder ett behov av ca 50 förskoleplatser och ca 80 grundskoleplatser. Denna planansökan behöver, vilket visas i stadsbyggnadsförvaltningens underlag, ses i en helhet i samverkan med omkringliggande planansökningar. I program för Tynnered beskrivs det sammanlagda behovet av kommunal service i form av tre grundskolor och ca 45 nya förskoleavdelningar. 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

Utbyggnad av förskola inom programområdet planeras bl a genom att befintliga förskolor byggs ut eller ersätts. Viktigt är att tillse att detta sker i en takt som möter både tillkommande behov och det evakueringsbehov som en ombyggnation skapar. Tillräckliga ytor behöver reserveras för att möta önskvärda nyckeltal avseende friyta och förskolestorlek.

På Turkosgatan 1, grannfastigheten till planområdet, finns en förskola om 3 avdelningar som saknar planstöd. Stadsledningskontoret ser det som lämpligt att inkorporera denna yta i planområdet. Förskolebyggnaden har lågt bokfört värde och kan sannolikt ersättas med en större och för verksamheten mer ändamålsenlig byggnad. Angöringen till byggnaden är problematisk utifrån nuvarande förutsättningar.

Grundskola

Ur ett grundskoleperspektiv behöver tillräckliga ytor för skoländamål säkerställas, dvs skolor och idrottsbyggnad, friyta, angöring och parkering. Med en omfattande utbyggnad är det viktigt att skolor kan byggas i den takt som elevplatserna behövs vilket förutsätter samverkan och tidskoordinering mellan framdriften av planerna, verksamhetsnämnd och byggande aktör.

Inom en radie på ca 1 km från denna planansökan finns 3 befintliga skolenheter med kommunal huvudman. Stadsledningskontoret ser att det är viktigt att säkerställa trygga gång- och cykelvägar till samtliga dessa enheter då de utgör möjliga alternativ för en kommande skolplacering och i och med detta en möjlighet att säkerställa ett effektivt lokalnyttjande.

Boende med särskild service (BmSS)

Det finns ett generellt underskott av platser inom BmSS vilket kan konstateras i stadens långsiktiga lokalförsörjningsplan. Underskottet är främst inom kategorin friliggande byggnader. Stadsledningskontoret bedömer att BmSS kan prövas inom kommande planarbete om det går att få 6–8 lägenheter på ett våningsplan med sammanhängande skalskydd.

Miljöförvaltningen

Förorenad mark och befintliga byggnader

Innan marken byggdes med bostäder på 60-talet var det åkermark här enligt flygbild. Ingen större risk finns utifrån äldre markanvändning. Översiktlig miljöteknisk markundersökning behövs dock och eventuellt även provtagning inför uppförande av de nya bostäderna.

Befintliga byggnader bör undersökas för PCB. Parken söder om där förskola och bostäder finns har varit PCB-sanering. Eventuellt finns även en del andra föroreningar, dessa hus är från samma tid.

Hårdgjorda ytor kan innehålla tjärasfalt. Ytlig jord kan innehålla diffus föroreningspåverkan.

Naturmiljö

Träden i allén behöver skyddas från påverkan, det vill säga stammar, grenar och rotsystem. Alléer är biotopskyddade.

Svårt att bedöma om en naturvärdesinventering behövs eftersom det är lite natur, men det brukar ändå vara att rekommendera. En ny standard för NVIer publiceras i dagarna och

jag har inte hunnit sätta mig in i vilka förändringar detta innebär, men vi bör utgå från det är den som ska användas framöver.

Tillgänglighet till natur och park

Närheten till befintlig stadsdelspark/aktivitetsområde väster om området är en fördel, men det behöver studeras vilket belastningstryck (antal personer) som parken klarar, utan att det blir för hårt slitage.

Det behöver studeras hur det skulle påverka de boendes upplevelse av närhet till aktivitetsparken vid Kastanjeallén om ”öppningen” byggs igen med en ny huskropp.

Den bostadsnära parken i norr föreslås att exploateras enligt ansökan om planbesked bostäder, BmSS och förskola vid Skattegårdsvägen (BN 1113/22). Se rödmarkering i skärmsklipp.



Skärmsklipp från digital ÖP där röd ring markerar bostadsnära park.

Det behöver studeras om natur/parkmiljöer räcker i areal och kvalitet för de närboende och ett samlat grepp för alla nya planförslag i närområdet behöver tas. Detta kan göras i en samlad grönsstrukturutredning i samarbete med stadsmiljöförvaltningen.

Miljöförvaltningen ger gärna input underhand.

Exploatering kommer kräva att kvalitén på utemiljöer i närområdet höjs och eller utökas i närheten. Miljöförvaltningen anser att en ny bostadsnära park ska utredas. Vi föreslår att utreda ett eventuellt läge där förslag på höghus ligger. Detta läge skulle kunna kompensera den bostadsnära park som försvinner om det andra planbeskedet går igenom.

Grönytefaktor

Förslaget med tre nya huskroppar ianspråkar grönyta, vilket behöver ersättas med ny grönyta.

Målvärde ska redovisas vid startmöte och stadsbyggnadskontoret har ansvar att bjuda in till ett möte där berörda förvaltningar tillsammans gå igenom beräkningsformuläret med viktning och val av olika grönytor.

Grönytefaktorerna ska vara beräknad till samrådet och uppnå minst målvärdet.

Mobilitet

Mobilitethubb behöver utredas och ges plats för.

Miljö- och klimatprogrammet

En beskrivning behövs hur en exploatering här bidrar eller motverkar stadens miljö- och klimatmål och vad som görs för att minska miljöpåverkan.

Miljöförvaltningen är generellt positiv till att använda redan ianspråktagen mark för exploatering. I detta fall är det positivt med förslagets del att bygga på en våning på befintliga hus.

Miljöförvaltningen trycker på att husen behöver vara energieffektiva och att taken kan nyttjas för solceller. Östläge brukar vara gynnsamt och husen ligger vända i bra väderstreck och därmed behöver takens utformning också göras gynnsamma för att kunna nyttjas för att producera el.

Ytterligare utredningar som behövs:

1. Dagvattenutredning. Dagvattenutredningen ska baseras på framtida användning och principiella reningslösningar som i första hand utgår ifrån gröna hållbara lösningar.
2. Bullerutredning. 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.
3. Luftmiljöutredning. Arbetet ska inledas med en platsbedömning enligt stadens riktlinje "Luftkvalitet i planeringen" ska tas fram i samarbete med miljöförvaltningen.
4. SKA/BKA. Dra nytta av arbetet som sker inom program för Tynnered.

Övrigt

Planeringen behöver förhålla sig till arbetet med nytt program för Tynnered eftersom områden gränsar till varandra samt andra planbesked i närområdet.

Miljöförvaltningen återkommer med fler synpunkter vid ett eventuellt startmöte.