



Tjänsteutlåtande

Utfärdat 2024-04-25

SBN 2024-05-21

Diarienummer SBF-2023-00522

Handläggare

Agneta Runevad

Telefon: 031-368 15 80

E-post:

fornamn.efternamn@stadsbyggnad.goteborg.se

Planbesked för bostäder vid Turkosgatan (Tynnered 10:2–10:4) inom stadsdelen Tynnered

Förslag till beslut

I stadsbyggnadsnämnden

1. Meddela sökanden att kommunen avser att inleda detaljplaneläggning för bostäder vid Turkosgatan inom stadsdelen Tynnered
2. Planarbetet bedöms påbörjas år 2026 och bedöms ta 2–3 år.

Sammanfattning

Förslaget innebär en påbyggnad av befintliga flerbostadshus med 1–2 våningar, tillbyggnad med två flerbostadshus samt att kvartershörnen sluts. Sammanlagt innebär det cirka 200 nya lägenheter och 1 300 kvadratmeter bruttoarea verksamhetsyta (i bottenvåningar).

Förslaget är förenligt med översiktsplanen, det är en förtätning i ett kollektivtrafiknära läge i anslutning till en utpekad tyngdpunkt som Frölunda torg.

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. Vidare kan föreslagna tillbyggnader utgöra ett bra komplement i den befintliga bebyggelsestrukturen om det utförs på ett välanpassat sätt till terrängen, befintlig bebyggelse och stråken. Att kvarteren sluts mot väster och i hörnen ligger i linje med stadens övergripande inriktning för stadsbyggandet med kvartersstadens struktur, enligt översiktsplanens avsnitt om gestaltad livsmiljö. I kommande planarbete kan möjligheterna till ytterligare slutna kvarter utredas tillsammans med påverkan på boendekvaliteter och områdets övergripande karaktär.

Förvaltningens bedömning är att förslaget är lämpligt att pröva i detaljplan.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Planarbetet kan utföras inom förvaltningens budget. Planavtal kommer att tecknas med intressent. Det är en samhällsekonomisk fördel att bebygga inom befintlig infrastruktur. En samordning behöver ske med kommande detaljplan för stadsutveckling vid Skattegårdsvägen. Kommande planarbete kan behöva vara med och delfinansiera de samlade investeringar som kommer följa av program Tynnereds genomförande.

Från och med 2021-08-01 kan den som söker planbesked även begära besked om vilket planeringsunderlag som sannolikt kan behövas i ett eventuellt planarbete. Möjligheten är en del av den så kallade privata initiativrätten. Syftet är att underlätta för sökanden att ta fram underlag i väntan på att planarbetet kommer igång. Bedömningen är alltid preliminär och en fördjupad bedömning görs inom ramen för planarbetet. Då avgörs även om eventuellt underlag som sökanden har tagit fram inför planarbetet har tillräcklig kvalitet och relevans för att användas som underlag för detaljplanen. Det är därför förenat med viss ekonomisk risk för sökanden att ta fram utredningar baserat på bedömningen i planbeskedet.

Bedömning ur ekologisk dimension

Förslaget innebär en utbyggnad med bostäder på redan ianspråktagen mark med god tillgång till kollektivtrafik, vilket bidrar till stadens omställning till ett minskat och mer hållbart resande vilket är positivt ur en ekologisk dimension. Förslaget innebär även att redan utbyggd infrastruktur nyttjas, vilket är resurseffektivt. Det finns även goda förutsättningar att tillskapa nya energieffektiva byggnader.

Förslaget innebär ianspråktagande av grönyta och en beräkning av grönytefaktorer och eventuell kompensation behöver göras i detaljplaneskedet.

Luftkvaliteten bedöms vara tillfredsställande enligt miljökvalitetsnormerna för luft.

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

Området omfattas av riksintresse för högexploaterad kust vilket 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 utan 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 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.

Hur miljökvalitetsnormer påverkas av projektet får studeras i kommande detaljplan men projektet bedöms preliminärt inte föranleda betydande miljöpåverkan.

Bedömning ur social dimension

Sökanden är bostadsrättsföreningen Tynnered som står inför utmaningar som ökat behov av tillgängliga bostäder och ett stort underhålls- och moderniseringsbehov. De boende i föreningen har en hög medelålder och 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.

Föreningens målsättningar är att:

- 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.

Bostadsområdet består av flerbostadshus i fyra våningar med bilfria, gröna gårdsmiljöer som är sammankopplade med ett flertal stråk genom området. Det finns gott om mötesplatser och stora boendekvaliteter. I utkanten av bostadsområdet ligger en stadsdelspark/aktivitetsområde. Förslaget innebär att ett nytt flerbostadshus med möjlighet för verksamhetslokaler i entréplan placeras i kanten av bostadsområdet, mot parken, vilket ger goda förutsättningar för en ökad upplevd trygghet både i parken och gång- och cykelstråket som löper parallellt med parken. Det innebär också att den privata gårdsmiljön blir tydligare definierad. I planarbetet blir arbetsprocessen med social konsekvensanalys och barnkonsekvensanalys viktigt för att bedöma hur bostadstillskotten påverkar upplevelsen av både allmänna platser, gårdsmiljöerna i stort och bostäderna. Det gäller att tidigt identifiera kvaliteter, brister och åtgärder för att kunna möjliggöra en högkvalitativ utformning. Barnkonventionen är svensk lag från sedan 2020 och i stadsdelen finns en stor potential till än större boendekvaliteter och att attrahera fler barnfamiljer till området, genom att utgå från barnens bästa.

Inom en radie på ca 1 km från bostadsområdet finns 3 befintliga skolenheter med kommunal huvudman. Det är viktigt att säkerställa trygga gång- och cykelvägar till samtliga dessa enheter då de utgör möjliga alternativ för en kommande skolplacering och möjlighet att säkerställa ett effektivt lokalnyttjande. Området är välförsett med gång- och cykelstråk men inom stadsdelen finns stora barriärer och de trafikseparerade vägnätet för med sig trygghetsfrågor att hantera. Det pågår ett planeringsarbete med en omvandling av bland annat Skattegårdsvägen till en stadsmässig gata, kantad av ny bebyggelse och förbättrade kopplingar mellan olika delar av Tynnered. Stadsdelen är välförsörjd med kollektivtrafik.

På Turkosgatan 1, grannfastigheten till området, 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.

Det finns ett generellt underskott av platser inom BmSS (bostäder med särskild service) vilket kan konstateras i stadens långsiktiga lokalförsörjningsplan. I kommande planarbete finns ett behov av att pröva om det går att få till 6–8 lägenheter på ett våningsplan med sammanhängande skalskydd

Bilagor

01. Ansökan (Publiceras inte på Internet)
02. Illustration (Publiceras inte på Internet)
03. Förprövningsrapport

Ärendet

Ärendet gäller en begäran om planbesked.

Området ligger vid Turkosgatan, söder om Skattegårdsvägen, i stadsdelen Tynnered. Förslaget innebär en förtätning av befintligt bostadsområde med cirka 200 lägenheter och 1 300 kvadratmeter bruttoarea verksamhetsyta (i bottenvåningar). Detta genom en påbyggnad och tillbyggnad av befintliga flerbostadshus.

Sökanden har begärt besked om vilket planeringsunderlag som sannolikt kan behövas vid planläggningen. Bedömningen görs endast vid positivt planbesked.



Situationsplan. Bostadsrättsföreningen Tynnered har tagit fram ett förslag som innebär påbyggnad av befintliga flerbostadshus med 1-2 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.

Styrande dokument och tidigare beslut

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

Gällande detaljplan akt 1480K-II-3105, anger bostäder och trafikändamål.

Genomförandetiden har gått ut. För del av planområdet gäller tomtindelning för 10 kv.

Höghissen i Tynnered i Göteborg akt 1480K-III-5714.

Området för ansökan omfattas inte av ett planprogram men angränsar till Program för Tynnered som är under framtagande, se www.goteborg.se/planochbyggprojekt.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Förslaget är förenligt med översiktsplanen på så vis att det är en förtätning i ett kollektivtrafikhärlä 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.

Förslaget med påbyggnad av befintliga flerbostadshus innebär att redan ianspråktagen mark utvecklas. Det möjliggörs för fler bostäder i ett kollektivtrafikhärlä läge och det skapar även förutsättningar för fler tillgängliga lägenheter.

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. 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, enligt översiktsplanens avsnitt om gestaltad livsmiljö. I kommande planarbete kan möjligheterna till ytterligare slutna kvarter utredas tillsammans med påverkan på boendekvaliteter och områdets övergripande karaktär.

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 till 6–8 lägenheter på ett våningsplan med sammanhängande skalskydd.
- På Turkosgatan 1, grannfastigheten till planområdet, finns en förskola med 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 nområdets 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.

Området för planbesked bedöms på grund av sitt läge inte beröras av Förslag till Göteborgs utvidgade innerstad baserat på en historisk stadsplaneanalys, dnr 0120/16, framtaget 2016 - 2018 på uppdrag av Byggnadsnämnden och Fastighetsnämnden.

Enligt stadens budget 2024 ska byggnation av nya flerbostadshus hålla hög arkitektonisk kvalitet, exempelvis genom klassisk, traditionell arkitektur och moderna landshövdingehus. Nybyggnation ska ta hänsyn till omgivande bebyggelse med hög kvalitet. Förvaltningen bedömer att det är möjligt att tillskapa bebyggelse med hög arkitektonisk kvalitet som ett attraktivt tillägg i ett område med redan stora boendekvaliteter. Det är idag en väl sammanhållen bebyggelse i tydliga grupperingar som skapar gröna inre gårdsmiljöer. Fasadmaterialet är tegel och bebyggelsen är anpassad efter terrängen.

Beslut om positivt planbesked föreslås. Planarbetet bedöms bli medelstort.

Sökanden har begärt besked om vilket planeringsunderlag som sannolikt kan behövas vid planläggningen. Förvaltningen bedömer att följande underlag sannolikt kommer behövas:

- Vidareutvecklat bebyggelseförslag inklusive gestaltning, 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

Övriga underlag och utredningar som kan behövas i planprocessen 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

Bedömningen är preliminär. Framtagande av planeringsunderlag i tidigt skede bedöms därför kunna leda till onödiga kostnader för sökanden. Nya bedömningar görs inom ramen för planarbetet. Då avgörs även om eventuellt underlag som sökanden har tagit fram inför planarbetet har tillräcklig kvalitet och relevans för att användas som underlag för planen. Vem som har tagit fram underlaget (namn, företag) ska framgå.

Förvaltningen bedömer utifrån planområdets storlek och områdets komplexitet att planarbetet kan bedrivas med begränsat standardförfarande. Om det under planarbetet visar sig att villkoren för begränsat standardförfarande inte längre uppfylls så övergår planförfarandet till standardförfarande eller utökar förfarande.

Samband, beroenden och prioriteringsgrund

Bostadsrättsföreningens parkering ligger på tomträtt, i två parkeringsanläggningar utmed Turkosgatan. Idag har varje lägenhet en parkeringsplats, utan avgift. Föreningens ambition är att börja ta betalt för parkering och behovet för både befintliga och tillkommande bostäder beräknas kunna hanteras inom befintligt parkeringsbestånd. I Program Tynnered föreslås att parkeringsanläggningarna utmed Turkosgatan ska bebyggas med bostäder med mera.

I stadsbyggnadsförslaget för området utmed Skattegårdsvägen (SBF-2023-00813) ingår parkeringsanläggningarna till Brf Tynnered. I det föreslås att parkeringsbehovet för befintlig bebyggelse ska lösas i garage under de nya kvarteren utmed Skattegårdsvägen.

Bostadsområdet är därmed beroende av att parkering för bostäder och angöring löses inom området för stadsbyggnadsförslag för bostäder, BmSS och ny förskola vid Skattegårdsvägen (SBF-2023-00813). Det påverkas även av planerade nya gång- och cykelstråk, social service samt planerad etapputbyggnad av Skattegårdsvägen och tekniska infrastruktur.

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.

Samordning och dialog behövs mellan sökanden och Exploateringsförvaltningen gällande parkering och tomträtter. Ett större grepp kring Skattegårdsvägen och områdesgemensamma anläggningar för mobilitet och parkering ska eftersträvas.

Stadsbyggnadsförvaltningen

Henrik Kant

Stadsbyggnadsdirektör

Henrik Levin

Avdelningschef Detaljplan