



+

Förprövningsrapport

**Planbesked för bostäder vid Bäcktuvevägen
(Tuve 115:1 och Tuve 16:48) inom stadsdelen
Tuve**

2026-05-22

Innehåll

Ärendet	3
Styrande dokument och tidigare beslut	5
Bedömning.....	6
Översiktlig planering	6
Plan- och markägoförhållanden	6
Stadsmiljö	7
Kommunal service.....	9
Övrig service	10
Grönstruktur	10
Trafik och parkering.....	10
Teknisk försörjning och mark.....	12
Miljö- och hälsoaspekter.....	12
Samband, beroenden och prioriteringsgrund.....	15
Slutsats.....	15
Sammanfattning och slutsats	15
Detaljplanearbete	16
Planeringsunderlag.....	16
Inkomna yttranden.....	18
Förskoleförvaltningen	18
Göteborgs Energi AB	18
Kretslopp och Vatten	18
Kulturförvaltningen	19
Miljöförvaltningen	20
Socialförvaltningen Hisingen	20

Ärendet

Diarienummer:	SBF-2025-00871
Handläggare SBF:	Stefan Rosén
Stadsområde:	Hisingen
Fastighet:	Tuve 115:1, Tuve 16:48
Sökande:	SMEBAB Södra Bäckedalen AB. Medgivande finns från berörd fastighetsägare där sökanden inte äger marken.

Området ligger vid Tuvevägen, cirka 3 km från Göteborgs centrum. Marken används idag för verksamheter med fordonsservice och uthyrning av maskiner.

Förslaget innehåller två nya bostadskvarter med inslag av vårdboende samt verksamhetslokaler i bottenvåning. Ansökan anger cirka 500 bostäder. Föreslagen bebyggelse är slutna kvarter i 3-8 våningar.

Ansökan görs gemensamt av Skanska Sverige AB och Svenska Hus AB genom SMEBAB Södra Bäckedalen AB, ett dotterbolag till Skanska. De två ingående fastigheterna ägs av Skanska respektive Svenska Hus.

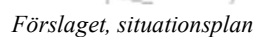
En tidigare ansökan om planbesked (dnr 0534/22) på samma plats med samma innehåll och liknande utformning fick beslut om negativt planbesked 2022 med hänvisning till att förslaget strider mot ÖP och för att det bedömdes olämpligt att pröva bostadsändamål intill en farligt godsled.

Sökanden har begärt besked om vilket planeringsunderlag som sannolikt kan behövas vid planläggningen.



Förslaget, vy från sydöst

(varav vård- och omsorgsboende ca 6 000m²)



Styrande dokument och tidigare beslut

Översiktsplan för Göteborg, antagen av kommunfullmäktige 2022-05-19, anger markanvändningen verksamheter, företagsområde. Tuvevägen är sekundärled för farligt gods och är utpekad huvudväg inom det övergripande vägnätet.

De närmaste bostadsområdena i söder och väster tillhör centrala mellanstaden respektive övriga mellanstaden.

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

Gällande detaljplan akt II-3664 anger icke störande småindustri samt en mindre del kontor. Genomförandetiden har gått ut.

Byggnadsnämnden har tidigare beslutat:

2022-10-18 Negativt planbesked. Ansökan från samma sökande med samma innehåll på samma plats. Beslutet togs av planavdelningen, stadsbyggnadskontoret på delegation.



ÖP. Rosa -verksamheter/företagsområde. Orange/gul -olika zoner av mellanstaden. Samt skydds-/utredningszoner kring farligt godsleder.

Bedömning

Översiktlig planering

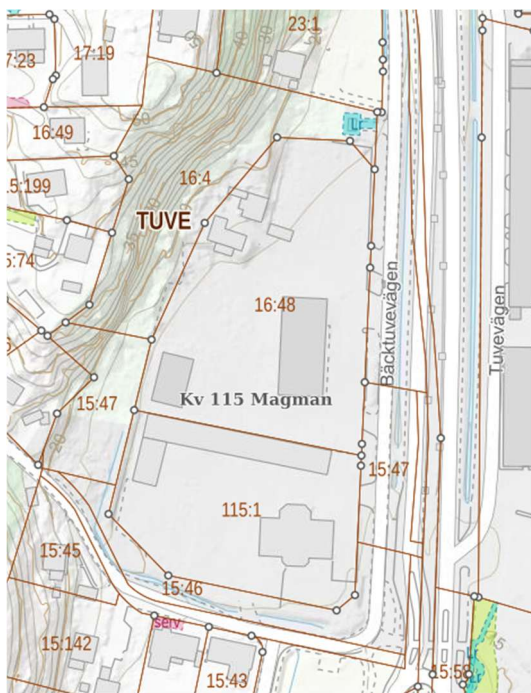
Förslagna bostadskvarter strider mot översiktsplanen som anger verksamheter, företagsområde. Föreslagen lokalisering av bebyggelse är i konflikt med läget intill en sekundärled för farligt gods.

Det finns behov av verksamhetsmark, framförallt för småindustri. ÖP syftar därför till att även befintliga företagsområden ska bevaras i så stor utsträckning som möjligt. Grimbo industriområde, inklusive det aktuella området, är ett av dessa företagsområden.

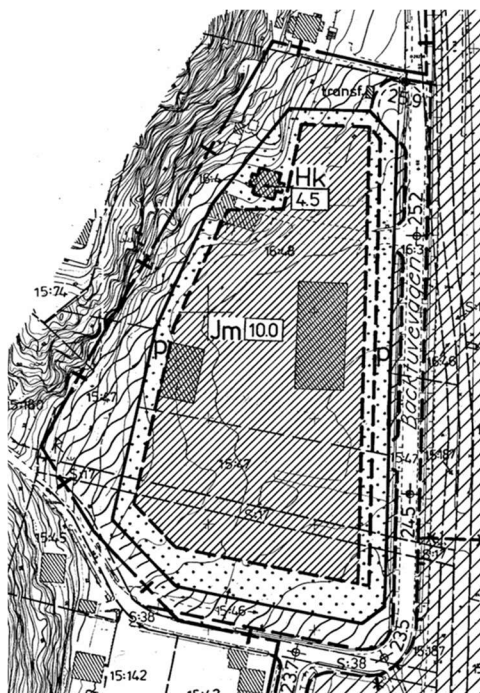
Företagsområden är till för verksamheter som behöver billiga lokaler och som har begränsad omgivningspåverkan. Områdena är framförallt lokaliserade i mellanstaden. De ökar tillgången till arbetsplatser inom en variation av branscher för boende runt om i staden. Inga bostäder bör tillåtas i företagsområden.

Ett ytterligare motiv till att detta område ännu inte har bedömts moget för en omvandling är att Tuvevägen fortfarande är sekundärled för transporter av farligt gods. Tuvevägen är inte utpekad som prioriterat omvandlingsstråk i gällande ÖP men kan möjligen komma att pekas ut som ett omvandlingsstråk i framtiden, när farligt godsleden har tagits bort.

Illustrerad struktur och bebyggelseutformning i förslaget bedöms vara förenligt med övergripande inriktningar om kvartersstadens och trädgårdsstadens struktur i översiktsplanens avsnitt om gestaltad livsmiljö.



Fastigheter (ansökan omfattar 115:1 och 16:48)



Gällande plan

Plan- och markägförhållanden

De ingående fastigheterna är Tuve 115:1 som ägs av Skanska Sverige AB och Tuve 16:48 som ägs av Svenska Hus AB. Fastigheterna är idag planlagda för icke störande småindustri samt en mindre del kontor. De direkt angränsande markområdena i söder, väster och norr är planlagda som allmän plats park. Dessa allmän plats-ytor ingår till stor del i de kommunägda fastigheterna Tuve 15:46 och 15:47 men en del ligger inom Tuve

16:4 som är privatägd. Mot öster gränsar fastigheterna till kommunal gatumark, delvis med mellanliggande smala grönremsor som är planlagda som allmän plats park och som ingår i de kommunala gatufastigheterna. Gällande plan har en stor utbredd byggrätt över båda fastigheterna. Prickmark finns som buffertzoner runt byggrätten samt vid ett något mer kuperat parti längst i norr. Prickmarken ska enligt bestämmelse anordnas som plantering.

Stadsmiljö

Området är idag ett verksamhetsområde som i öster och söder omges av trafikytor och i väster av ett brant bergsparti med lummig lövskogsvegetation. Området är glest bebyggt med låga verksamhetsbyggnader som innehåller kontor, verkstad och fordonstvätt. Den obebyggda marken inom fastigheterna är till största delen hårdgjorda parkerings- och uppställningsytor. Inom de direkt angränsande fastigheterna finns ingen bebyggelse förutom en transformatorstation i norr. Ett antal villafastigheter finns i nära anslutning i söder, väster och norr. Bäckedalsvägen leder vidare till det äldre villaområdet Bäckedalen i väster. Platsens karaktär präglas av trafikmiljöerna och av den pågående användningen som verksamhetsområde på båda sidorna av Tuvevägen. Tuvevägen är barriärskapande.



Flygbild från öster, aktuellt område inringat (bild: stadsbyggnadsförvaltningen)

Karaktär, identitet och skala behöver studeras. Förslaget med tydlig kvartersbebyggelse med varierad arkitektur kan vara en lämplig utgångspunkt. Den föreslagna bebyggelsens utformning med helt slutna kvarter och relativt höga byggnader skulle dock bli ett helt nytt inslag som kan te sig främmande på platsen. Föreslagna byggnadshöjder innebär en kraftig skalförskjutning i området. Det behöver studeras hur bebyggelsens skala påverkar landskapsbilden. Om området ska omvandlas med blandad stadsbebyggelse behöver även omgivande markytor, inklusive kommunal gatumark, omdanas från trafik- och verksamhetsmiljö till en stadsmiljö som är bättre anpassad för oskyddade trafikanter. Det finns ingen övergripande planering som ger stöd till en urban utveckling av Bäcktuvevägen eller av stråket längs Tuvevägen. Det finns därför risker med att i nuläget starta en omvandling på endast en kort sträcka av stråket.

Utifrån markutnyttjande och stadsbyggnadsaspekter bedöms det inte vara lämpligt att tillskapa ny bebyggelse med svårnyttjade impedimentzoner. Vid tidigare planering längre söderut längs farligt godsleden, vid Hildedal, har bebyggelse placerats 30 m från ledens vägkant med hänsyn till risksituationen, med svårnyttjade impedimentytor som resultat. Det är inte önskvärt att skapa fler platser med sådana mellanzoner som försvårar en framtida utveckling med mer effektiv markanvändning och mer stadsmässiga kvaliteter. Därför bör tillkommande bebyggelse placeras närmare gatan Bäcktuvevägen, med fasadliv direkt i fastighetsgräns mot gatan eller med en knapp och medvetet utformad förgårdsmark. En bebyggelse med fasad i nuvarande fastighetsgräns mot Bäcktuvevägen skulle ligga drygt 15 m från Tuvevägens vägkant. En ny bebyggelse så nära farligt godsled bedöms inte kunna innehålla användningen bostäder, inte ens med skyddsåtgärder. Det är också osäkert om en mindre känslig användning till exempel kontor kan placeras så nära farligt godsleden men det kan utredas.



Bäcktuvevägen söderut, det aktuella området till höger



Bäckedalsvägen österut, det aktuella området till vänster

Marken inom fastigheterna är relativt plan. Stora delar av området har marknivåer som följer gatornas nivåer i öster och söder. En begränsad del av den norra fastigheten ligger något högre. Anslutande marknivåer inom angränsande fastigheter i väster och norr, där marken är planlagd som allmän plats park, ligger till stor del några meter högre vilket ger behov av att arbeta med terränganpassning för de nya kvarterens bebyggelse och friytor. I förslaget är det norra kvarteret illustrerat med en öppning i det nordvästra hörnet vilket

kan bidra till anpassning till den kuperade marken i den delen. Strax väster om fastigheterna finns en bergsbrant som reser sig cirka 15-30 meter över de aktuella fastigheternas marknivåer. Den angränsande privatägda fastigheten Tuve 16:4, som till stor del är väldigt brant, är svårtillgänglig. Vid den fastighetens anslutning till Bäcktuvevägen finns en elnätstation med ledningsrätt. Det är inte utrett hur denna fastighet behöver kunna nyttjas eller angöras, men tillgängligheten till den bör förbättras om förslagets tänkta nya lokalgata genomförs.

Enligt stadens budget 2025 ska nya flerbostadshus hålla hög arkitektonisk kvalitet, exempelvis genom klassisk, traditionell arkitektur och moderna landshövdingehus. Nybyggnation ska ta hänsyn till omgivande bebyggelse med hög kvalitet. Förslaget illustreras med en gestaltning som bedöms kunna uppfylla dessa inriktningar.



Föreslagen bebyggelse, illustration i ansökan

Kommunal service

Kommunal service behöver tillgodoses enligt stadens nyckeltal. Tillkommande bostäder ger behov av förskole- och grundskoleplatser.

Förslaget antal bostäder ger enligt nyckeltalen behov av 4-6 förskoleavdelningar. Det finns inte kapacitet inom befintliga förskolor för att täcka det behovet.

De närmaste befintliga förskolorna ligger i området Hildedal/Bjurslätt. Där finns fyra förskolor som ligger inom 1 km från området. Vid Finlandsvägen, cirka 1,5 km från området, finns en fristående förskola och en fristående grundskola. Förskolor finns också i Tuve och i Hisingsparken men de ligger på större avstånd. Förskolor finns även i Backa/Brunnsbo men på större avstånd och med större trafikbarriärer emellan dem och planområdet. Nya förskolor planeras i Backaplansområdet och i Bjurslätt/Slätta Damm men de blir fullt intecknade av de redan kända behoven i de områdena.

För att möjliggöra den föreslagna bostadsexploateringen skulle det behövas en ny förskola. Det finns ingen planering för ny förskola i närområdet förutom de ovan nämnda.

Det bedöms inte heller finnas förutsättningar för att tillgodose förskolebehovet inom de aktuella fastigheterna. Förslaget antal bostäder ger också ett behov av 100-150 grundskoleplatser. Det är inte utrett var dessa kan tillgodoses. Avsaknaden av kommunal service kan vara ett hinder för den föreslagna utvecklingen.

Övrig service

Det är långt till platser med serviceutbud. Närmaste dagligvaruhandel finns vid Swedenborgsplatsen cirka 900 m från området. Ett större utbud av offentlig service och dagligvaruhandel och annan kommersiell service finns i områdena kring Wieselgrensplatsen och Backaplan, cirka 1,5 km avstånd från området, och vid Tuve torg cirka 2,5 km från området.

Grönstruktur

Det finns inga bostadsnära parker eller lekplatser inom 300 m från området. De närmaste sådana funktionerna finns i Hildedal, cirka 400-600 m söder om området. Den stora stadsparken Hisingsparken ligger i nära anslutning till området, men det finns ingen entré till parken från det hållet. Innanför det aktuella området ligger villaområdet Bäckedalen. Från vissa villagator längst in i det området finns stigar in i Hisingsparken.

Trafik och parkering

Fastigheterna angörs via lokalgatorna Bäcktuvevägen, som är parallell med Tuvevägen, och från Bäckedalsvägen i söder. Tuvevägen ingår i det övergripande vägnätet och är sekundärled för transporter av farligt gods. Bäcktuvevägen och Bäckedalsvägen har hastighetsbegränsningen 30 km/h. På Tuvevägen gäller 70 km/h. Bäcktuvevägen är cykelväg i pendelcykelnätet. En busshållplats finns direkt intill områdets södra del. Busshållplatsen trafikeras av flera busslinjer, bland andra stombuss 17 vilket innebär att området har tillgång till god kollektivtrafik med hög turtäthet. Tuvevägen är barriärskapande. Vid södra delen av det aktuella området finns övergångsställe för gående och cyklist. Norrut är det cirka 800 m till nästa övergångsställe för oskyddade trafikanter.

Lokalgatorna Bäcktuvevägen och Bäckedalsvägen saknar idag separata gång- och cykelbanor. De används idag för både fordonstrafik och gång- och cykeltrafik i samma körbana. De aktuella fastigheterna har sina in- och utfarter mot dessa lokalgator. Endast längst i söder, på korta sträckor vid befintlig återvinningsstation och vid anslutningar till omgivande gator, finns separat gång- och cykelbana. Från busshållplatsen till närmaste korsning finns endast en kort gångbana intill Tuvevägen.

Exploateringsförvaltningen har gjort en tidig bedömning av vilka åtgärder inom allmän plats som skulle krävas om förslaget skulle planläggas och genomföras, och en uppskattning av vilka kostnader som det skulle kunna innebära. Befintliga lokalgator skulle behöva byggas om med hänsyn till trafiksäkerhet för oskyddade trafikanter. Ny gång- och cykelväg samt nya passager och farthinder skulle behöva anläggas längs Bäcktuvevägen. Detta innebär att gatusektionen skulle behöva breddas, förslagsvis åt väster in på de smala parkytorna närmast fastigheterna. Mellan Bäcktuvevägen och Tuvevägen finns ett dike vars funktion troligen är viktig att behålla och därför bör Bäcktuvevägen inte breddas österut. De träd som sökanden har illustrerat i grönremsan med diket kanske inte är realistiska. Om denna sträcka av Bäcktuvevägen byggs om med separat gång- och cykelväg väcks frågor om utformningen av resten av gatan norrut.

Tidig avstämning med stadsmiljöförvaltning om eventuella planer på omdaning av gatan rekommenderas. Även Bäckedalsvägen skulle behöva breddas, för att inrymma ny gångbana och en något breddad körbana. Det verkar finnas förutsättningar att få plats med de breddade gatusektionerna inom nuvarande kommunägd mark som är planlagd som allmän plats gata respektive park. På grund av de anläggningsarbeten som blir aktuella kommer troligen lokalgatornas körbanor behöva grävas upp och nyanläggas helt på sträckorna intill planområdet. Utifrån ett ekonomiskt perspektiv bör själva körbanorna ligga kvar i samma läge som idag, annars blir det betydligt mer komplicerat och dyrt. Dessa bedömningar av åtgärder är preliminära och kan komma att ändras vid en planläggning. Exploateringsförvaltningen har i detta tidiga skede bedömt att endast de två befintliga lokalgatorna behöver vara allmän plats, och att de tillkommande lokalgator som illustreras i förslaget ska vara kvartersmark. Även detta är en preliminär bedömning som kan komma att ändras utifrån andra aspekter.



Åtgärder inom allmän plats som bedöms behövas för exploateringen (Exploateringsförvaltningen)

Exploateringsförvaltningen uppskattar att kostnaden för dessa åtgärder till cirka 6-8 miljoner kronor. Det är en grov kostnadsbedömning utifrån schablonvärden och nu kända omständigheter. Kostnadsbedömningen har stora osäkerheter och ska ses som en bedömning av hur mycket det minst kommer kosta. Kostnaderna ska täckas med exploateringsbidrag från detaljplanens exploatering. Detta har kommunicerats med sökanden.

Parkering och angöring till exploateringen ska lösas inom kvartersmarken. I förslaget visas parkeringsgarage under innergårdar och delvis under bebyggelsen, samt ett mindre antal parkeringsplatser som markparkering i form av kantstensparkering längs lokalgatorna. Med hänsyn till bostädernas utemiljöer är det önskvärt att parkeringsgaragen placeras under mark. Det är osäkert om staden accepterar privat kantstensparkering längs de allmänna gatorna.

Teknisk försörjning och mark

Elnät

Göteborg Energi bedömer att befintlig nätstation norr om planområdet, efter uppgradering till en större enhet, kan försörja den planerade byggnationen med elnät.

VA

Kretslopp och vatten bedömer att det inte krävs någon utbyggnad av allmänt VA-nät för att genomföra planförslaget, men kapaciteten i befintliga ledningar kring planområdet är delvis begränsad och behöver utredas.

Geotekniska förutsättningar

Marken inom planområdet utgörs av fyllning ovan lera med måttliga djup till berg. I anslutning till planområdet finns en relativt brant bergslänt. För en eventuell detaljplan kommer det behövas en geoteknisk utredning, samt en bergteknisk utredning som bedömer risken för blocknedfall in på planområdet. Om stabiliserande åtgärder bedöms som nödvändiga utanför planområdet behöver markåtkomst säkras i planarbetet. Tidigare utförda stabilitetsutredningar i området antyder att marken har tillfredsställande stabilitet för befintliga förhållanden och att ny bebyggelse troligen behöver pålas. De aktuella fastigheterna är lågriskområde för radon, men gränsar till högriskområde.

Vegetation, naturvärden

Inom de aktuella fastigheterna finns mycket lite vegetation. Inom angränsande mark i väster och norr finns lummig lövskogsvegetation. De ytor som är direkt gränsande till de aktuella fastigheterna är allmän plats natur. En exploatering inom de aktuella fastigheterna behöver göras med hänsyn så att mark och eventuella värden inom dessa angränsande ytor inte förstörs.

Jordbruksmark

Ett par områden är noterade som jordbruksmark 1975 men de är idag hårdgjorda och ianspråktaga som verksamhetsmark och saknar därför betydelse som jordbruksmark idag.

Miljö- och hälsoaspekter

Hållbarhets- och miljömål

Föreslagen lokalisering bedöms få negativa effekter på hållbarhets- och miljömål, avseende transportbehov och bilberoende. Förslaget innebär att fler kommer bo i ett läge i

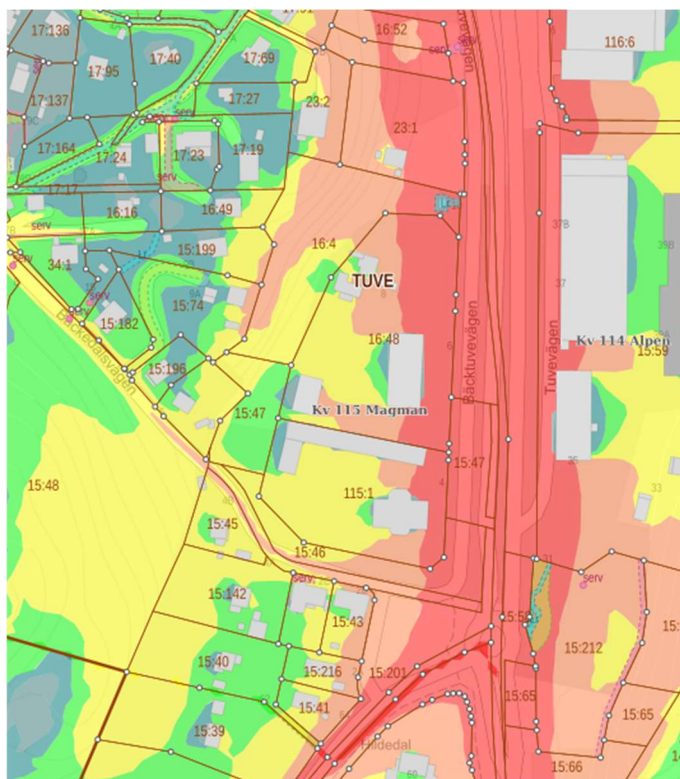
mellanstaden som visserligen betraktas som kollektivtrafiknära men som har brist på offentlig och kommersiell service. Därmed finns det stor risk för att förslaget ger stort transportbehov och stort bilberoende och förslaget bedöms därför kunna få negativa effekter utifrån denna dimension.

Miljö kvalitetsnormer

Hur miljö kvalitetsnormer påverkas av projektet behöver diskuteras/utredas men det bedöms preliminärt inte vara ett problem.

Farligt gods

Området påverkas av risker från transporter av farligt gods på Tuvevägen. Tuvevägen är sekundärled för transporter av farligt gods. Det är möjligt att detta förhållande kan komma att förändras i framtiden men någon sådan förändring är inte aktuell i nuläget. Sökandens förslag innebär att bostadshus placeras med ett avstånd om 30 m från Tuvevägens väkant, som en grundläggande skyddsåtgärd för att möjliggöra bostadsexploatering på platsen med nuvarande förhållanden. Sökanden har tagit fram en riskutredning som är bilaga till ansökan. Riskerna ska utredas för all samhällsplanering inom 150 m från leden. Riskutredningen anger att det bör finnas ett skyddsavstånd på 30 m mellan Tuvevägen och ny bebyggelse, och att fler skyddsåtgärder som utrymningsmöjlighet bort från leden också kan behövas. Utredningen anger också att placering av bebyggelse närmare leden än 30 m kan kräva ytterligare skyddsåtgärd i form av brandklassad fasad. Vilket som är absolut minsta möjliga skyddsavstånd för bebyggelse med olika användning, som bostäder respektive kontor, och vilka skyddsåtgärder som det skulle kräva, är inte utrett.



Trafikbuller, ekvivalent ljudnivå 2023

Buller

Trafikbullersituationen har studerats utifrån tillgängligt material och det bedöms finnas förutsättningar att klara gällande riktvärden för föreslagna användningar. Den föreslagna

bebyggelsestrukturen med kvarter som är slutna mot öster bedöms vara en förutsättning för att gällande riktvärden för ljuddämpad sida och uteplats ska kunna klaras. Verksamhetsbuller kan också behöva utredas.

Luftmiljö

Luftmiljösituationen bedöms utifrån tillgängligt material vara relativt god. Det bedöms inte finnas några halter av luftföroreningar som hindrar de föreslagna användningarna.



Skyfall, vattendjup respektive flöden (Kretslopp och vatten)

Skyfall

Det behöver utredas hur området påverkas av skyfall och hur det påverkar utformningen av en eventuell bebyggelse. Endast små delar av fastigheterna blir översvämmade vid ett skyfall, främst i kanterna av den södra fastigheten. Inom en begränsad yta blir det stående vatten med mer än 0,5 m djup. De ytorna är belägna intill befintliga respektive föreslagna lokalgator vilket bör ge möjlighet att hantera vattenvolymer inom gata eller förgårdsmark.

Fastigheterna påverkas även av höga flöden vid skyfall. Det behöver utredas hur flödena påverkar möjligheterna till att utveckla området. I detta skede är det oklart om flödena kan omhändertas på ett sätt som gör att föreslagen utformning är möjlig, eller om den tänkta bebyggelsen behöver anpassas till flödena.

Inga strukturåtgärder är utpekade inom fastigheterna men utanför sydöstra hörnet av området finns en utpekad skyfallsled som är tänkt att leda bort vatten från området.

Markmiljö

Markföroreningar har tidigare konstaterats i delar av området. Vissa avhjälpande åtgärder har utförts. Markmiljö kommer behöva utredas. Marksanering kan krävas om området ska planläggas för känslig markanvändning som bostäder.

Arkeologi

Intill områdets södra del finns en fornlämning i form av en boplats. Lämningen är inte avgränsad. Vid planläggning kommer det krävas en arkeologisk insats i form av en avgränsande förundersökning. Det är Länsstyrelsen som fattar beslut om en sådan undersökning ska utföras.

Omgivningspåverkan

Utifrån skuggning, insyn och upplevd närhet så ligger föreslagen bebyggelse på relativt stora avstånd från befintliga villafastigheter, och höjdförhållandena mot väster är fördelaktiga. Omgivningspåverkan behöver beaktas, till exempel i norra delen som har de högsta föreslagna byggnadshöjderna.

Dagsljus

Dagsljusförhållandena i den föreslagna bebyggelsen kan behöva utredas, främst beträffande avstånd mellan byggnader och närheten till den branta bergsslänten i nordväst. Större delen av föreslagen bebyggelse har byggnadshöjder som ur detta perspektiv är måttliga, med ett par högre delar i 7-8 våningar.

Betydande miljöpåverkan

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

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

Förslaget har samband med framtida utvecklingspotential längs Tuvevägen som kan komma att bli ett utvecklingstråk i framtiden, om farligt godsleden tas bort. Det relativt centrala läget, med närhet till Backaplansområdet, och potentialen att stärka sambanden mellan innerstaden och Tuve, gör att stråkets framtida potential är viktig att omhänderta. Hur gatusektion och bebyggelseområden lämpligen skulle kunna utformas för att ge effektivt markutnyttjande, rumsliga kvaliteter och ekonomisk genomförbarhet för en sådan stråkutveckling är inte studerat.

Att i nuläget medge en exploatering på platsen enligt förslaget, längs en liten del av stråket och med anpassning till dagens trafikytor, innebär risk för mindre effektivt markutnyttjande och sämre måluppfyllelse på lång sikt.

Slutsats

Sammanfattning och slutsats

Två nya bostadskvarter med cirka 500 bostäder med inslag av vård boende samt verksamhetslokaler i bottenvåning föreslås. Förslaget strider mot översiktsplanen som anger verksamhetsområde. Föreslagen bebyggelse är i konflikt med närheten till transportled för farligt gods. Området har tillgång till kollektivtrafik men det är långt till service. Det saknas förskoleplatser till de föreslagna bostäderna.

Förvaltningens sammanvägda bedömning är att flera viktiga aspekter pekar på att förslaget inte är lämpligt att pröva i detaljplan i nuläget. Att i nuläget planlägga enligt förslaget är negativt på flera sätt utifrån stadens övergripande hållbarhetsmål. Det bedöms finnas stor risk för att planläggningen blir så komplicerad att den behöver avbrytas. Pågående användning för verksamheter bör vara den mest lämpliga användningen i nuläget.

Förslaget visar en bebyggelse indragen från gatan med hänsyn till risker från farligt godstransporter. Förvaltningen bedömer utifrån markutnyttjande och stadsbild att bebyggelsen bör ligga närmare gatan, vilket skulle kräva att delarna närmast gatan innehåller någon ur risksynpunkt mindre känslig användning, till exempel kontor. Sökanden är beredd att omarbета förslaget med den inriktningen i inledningen av planarbetet. Utifrån detta och utifrån aspekter om skala och identitet bedömer Stadsbyggnadsförvaltningen att en rimlig beskrivning av bostadsinnehållet är cirka 300-500 bostäder.

Flera viktiga aspekter pekar på att förslaget inte är lämpligt att pröva i detaljplan i nuläget. Positivt planbesked föreslås främst på grund av det relativt centrala läget. Ur ÖP-synpunkt kan möjligen det aktuella området betraktas som en avgränsad del av det stora verksamhetsområdet, och betraktas som närmare kopplat till angränsande bostadsområden.

En tidigare ansökan om planbesked (dnr 0534/22) på samma plats med samma innehåll och liknande utformning fick beslut om negativt planbesked 2022 med hänvisning till att förslaget strider mot ÖP och för att det bedömdes olämpligt att pröva bostadsändamål intill en farligt godsled.

Detaljplanearbete

Den stora avvikelser från översiktsplanen, läget intill en farligt godsled, samt avsaknaden av viktig offentlig service är stora frågor som behöver utredas tidigt om en detaljplan startar. Utifrån dessa tre aspekter bedöms det finnas stor risk för att planläggningen blir så komplicerad att den behöver avbrytas.

Det bör övervägas om ett planförslag ska tas fram i strid mot ÖP eller om planläggningen bör föregås av ett ställningstagande om ändring av ÖP.

Villkor för planläggningen är att bebyggelsen placeras närmare Bäcktuvevägen och att någon ur risksynpunkt mindre känslig användning, till exempel kontor, prövas i de delar som vetter mot gatan och farligt godsleden. Sökanden är beredd att omarbета förslaget med den inriktningen i inledningen av planarbetet. Även med en sådan användning, till exempel kontor, är det osäkert hur nära gatan och leden bebyggelsen kan placeras, och hur omfattande skyddsåtgärder som skulle krävas men det kan utredas.

Större knäckfrågor som har identifierats i bedömningen:

- Avvikelsen från ÖP
- Läget intill farligt godsled
- Bristen på service
- Identitet och trygghet
- Skyfallshantering
- Arkeologi

Planarbetet kan utföras inom förvaltningens budget. Planavtal kommer att tecknas med intressent.

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:

- Geoteknisk utredning - undersökning av de geotekniska förutsättningarna.
- Bergteknisk utredning
- Markföroreningar - undersökning av förekommande markföroreningar.
- Naturinventering - inventering av förekommande naturvärden inom och i anslutning till det avsedda planområdet.
- Mobilitets- och parkeringsutredning - analys av förutsättningarna för att anordna trafik och parkering.
- Platsanalys som kartlägger rumsliga faktorer såsom dags- och solljus, grönska, skala, material, akustik, entréförhållanden, tillgång till service.

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. I det aktuella planbeskedet är behovet av underlag särskilt svårbedömt och risken för förgäveskostnader bedöms som hög.

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

- Riskanalys
- Bullerutredning (trafik- och verksamhetsbuller)
- Dagvatten- och skyfallsutredning
- Platsbedömning luft
- Arkeologisk utredning/undersökning
- Social konsekvensanalys/Barnkonsekvensanalys
- Samlingskarta ledningar
- Trafikanalys
- Utformningsförslag allmän plats
- Undersökning av betydande miljöpåverkan

Inkomna yttranden

Information har samlats in internt från de stadsutvecklande förvaltningarna (stadsbyggnadsförvaltningen, exploateringsförvaltningen, stadsfastighetsförvaltningen). Denna information redovisas inte separat utan har inarbetats i rapporten.

Ärendet har även sänts till förskoleförvaltningen, grundskoleförvaltningen, Göteborg Energi, Kretslopp och vatten, kulturförvaltningen, miljöförvaltningen, socialförvaltningen Hisingen samt Räddningstjänsten för eventuellt yttrande. Följande yttranden har inkommit:

Förskoleförvaltningen

Bedömer att avsaknaden av kommunal service är ett hinder för den föreslagna utvecklingen. Påpekar att kommunal service behövs enligt stadens nyckeltal. Har inte tillräcklig kapacitet i befintliga förskolor inom planeringsområdet för att täcka behovet utifrån stadens nyckeltal. Uppskattar utifrån stadens nyckeltal att 420 bostäder genererar ett behov om cirka 84 förskoleplatser, vilket det inte finns täckning för.

Göteborg Energi AB

Bedömer att befintlig nätstation norr om planområdet, efter uppgradering till en större enhet, kan försörja den planerade byggnationen med elnät. Har inga större ledningsstråk med elledningar som står i konflikt med den föreslagna bebyggelsen, men har befintliga fiberledningar inom planområdet vilka måste beaktas och hanteras inom projektet.

Kretslopp och Vatten

Ser inga hinder ur avfalls- eller VA-perspektiv. Bedömer att det inte krävs någon utbyggnad av allmänt VA-nät för att genomföra planförslaget, men kapaciteten i befintliga ledningar kring planområdet är delvis begränsad och behöver utredas. Har känsliga anläggningar längs planområdet och behöver ha dialog med exploitören under plan- och genomförandeskedet. Anser att anpassningsåtgärder kan behövas i samband med byggnation.

Vatten blir stående inom planområdet vid ett skyfall, främst inom södra delen där det blir mer än 0,1 m vattendjup på några ställen, varav en begränsad yta där det blir ett djup som överstiger 0,5 m. Planområdet påverkas också av flöden vid händelse av ett skyfall, med en större flödesväg som passerar den södra fastigheten och som kan komma i konflikt med tänkt bebyggelse. Åtgärder kommer att behövas inom fastigheten för att skyfallsvatten ska kunna omhändertas på ett lämpligt sätt för att bebyggelsen inte ska ta skada eller innebära en risk för människors liv och hälsa. Planarbetet ska se till att framkomligheten till entréer är möjlig även under ett skyfall. För att entréer och utrymningsvägar ska vara framkomliga under ett skyfall får högst 0,2 cm bli stående på vägar och stråk. Det är även viktigt att nybyggnationen inte förvärrar situationen för befintlig bebyggelse i samband med skyfall. Från södra delen av planområdet finns en utpekad strukturplaneåtgärd i form av en skyfallsled och en skyfallsyta.

Anser att yta för dagvattenhantering behöver avsättas inom planområdet för att detaljplanen ska vara möjlig att genomföra. En rekommendation är att avsätta åtminstone 5 % av planområdet för dagvattenhantering.

Påpekar att dagvattnet avleds till Kvillebäcken som är klassad som en känslig recipient och omfattas av miljökvalitetsnormer (MKN) och har ett markavvattningsföretag. Påpekar att staden ställer krav på att dagvatten inom kvartersmark ska fördröjas motsvarande 10 mm dagvatten per kvadratmeter reducerad yta. Den reducerade ytan motsvarar ungefär hårdgjorda ytor inom planområdet och är den yta som bidrar till att generera dagvatten vid en regnhändelse.

Påpekar att en fungerade avfallshantering behöver säkerställas innan detaljplanen kan antas. Lyfter pendelcykelstråk, boende för äldre, och eventuellt behov av fettavskiljare som särskilt viktiga aspekter beträffande angöringsmöjligheter och trafiksäkerhet vid avfallshantering.

Anser att en dagvatten- och skyfallsutredning behöver tas fram under planarbetet.

Upplyser om att kostnader för skyfallsåtgärder inom planområdet belastar exploatören, och att kostnader för eventuella nya servisanslutningar och eventuell uppdimensionering av befintliga anslutningar belastar fastighetsägaren som betalar anläggningsavgift enligt vid tillfället gällande VA-taxa.

Kulturförvaltningen

Bedömer att planområdet kan vara möjligt att bebygga men att det krävs en avgränsande arkeologisk förundersökning samt justering av byggnadshöjder.

Fornlämningar, arkeologi

Boplats L1967:7695 är inte avgränsad och kan fortsätta åt öst och nordöst där exploatering är tänkt i förslaget. Anser därför att en arkeologisk insats i form av en avgränsande förundersökning är nödvändig inför ett positivt planbesked. En avgränsande arkeologisk förundersökning har i syfte att avgränsa en redan känd men ännu inte avgränsad fornlämning. Även om fastigheterna Tuve 16:48 och Tuve 115:1 är asfalterade och bebyggda kan fornlämning L1967:7695 fortfarande ligga oskadd under mark. Det är länsstyrelsen som fattar beslut om en avgränsande förundersökning ska utföras.

Föreslagen bebyggelse

Anser att föreslagen planstruktur med slutna kvarter är främmande i sammanhanget med den lantliga miljö med lågt hållen bebyggelse som idag präglar området. Förvaltningen känner inte till några pågående planarbeten i omgivningen som ger stöd till en urban utveckling av Bäcktuvevägen, varför denna planeringsriktning väcker en del frågor. Bedömer att strukturen i princip kan fungera på platsen men att det ur kulturhistoriskt perspektiv skulle vara positivt med en planstruktur som möjliggör fler fria gatt mot bergshöjden i väster.

Anser att den föreslagna bebyggelsens höjd medför en alltför hög exploatering utifrån plan- och bygglagens bestämmelser kring god helhetsverkan och hänsyn till natur- och kulturvärden. Förslaget skulle i sin nuvarande utformning medföra en kraftig skalförskjutning i området vilket skulle påverka upplevelsen av dalgången och möjligheten att utläsa områdets agrara bakgrund negativt. Genomförs förslaget kan det komma att bli vägledande för skalan för ny bebyggelse längs med Tuvevägen varför det i detta skede är viktigt att hitta rätt tonläge. Bedömer att föreslagen skala mot söder om 3–4 våningar är bättre anpassad till platsen och efterfrågar en begränsning av byggnadshöjderna till 3–5 våningar för att på ett varsammare sätt ansluta till befintlig skala och områdets topografiska förutsättningar.

Bedömer att föreslagen gestaltungsprincip, med variation inom en sammanhållen helhet, är lämplig.

Miljöförvaltningen

Ser inga hinder men framför synpunkter som behöver beaktas.

Buller

Bedömer att en bullerutredning behöver tas fram. Anser att även verksamhetsbuller behöver utredas, eftersom området gränsar till verksamheter.

Markmiljö

En miljöteknisk undersökning behöver utföras i syfte att klargöra föroreningsituationen. Undersökningen bör utföras i samråd med miljöförvaltningen.

Dagvatten

Anser att en dagvatten- och skyfallsutredning behöver tas fram. Förespråkar naturbaserade öppna dagvattenlösningar som bidrar till ekosystemtjänster och biologisk mångfald, vilket också är i linje med målen i Göteborgs Stads miljö- och klimatprogram.

Miljö- och klimatprogrammet, miljömål

Planförslaget behöver stämmas av mot miljömålen i stadens miljö- och klimatprogram. Det behöver beskrivas hur detaljplanen kan bidra till att miljömålen uppnås till 2030. Planens negativa och positiva påverkan på miljömålen behöver bedömas.

Luftmiljö

En platsbedömning luft behöver tas fram enligt stadens rutin.

Barnperspektivet

Barnperspektivet behöver beaktas. Barn och ungas behov av trygga och hälsosamma utemiljöer behöver beskrivas och beaktas.

Grönytefaktor

Stadsbyggnadsförvaltningen bör uppmuntra fastighetsägaren att arbeta med grönytefaktorer¹, det vill säga att ta fram ett gestaltungsförslag för utemiljön som bygger på att anlägga så mycket gröna ytor som möjligt (träd, planeringar, vegetationsklädda tak, osv). När Göteborgs Stad inte äger marken bör åtgärderna frivilligt regleras/beskrivas i avtal med exploatör eller markägare.

Socialförvaltningen Hisingen

Ställer sig positiva till en utveckling enligt planansökan men lämnar ett antal inspel.

Spelar in att primärområdet Tuve har stor variation av upplåtelseformer men att de olika bostadsområdena är ensidiga, och att bostäderna i närheten av det aktuella området nästan bara är småhus. I södra Tuve där området ligger saknas lokal och social service. Södra Tuve har god tillgång till stadspark genom närheten till Hisingsparken. Intill området finns hållplats för bus med hög turtäthet.

Ställer sig positiva till en utveckling av området, men ser att det finns behov av vidare utredning utifrån att planen strider mot översiktsplanen. Förvaltningen håller med sökanden om att en omvandling till bostadsområde skulle innebära att ett sammanhängande bostadsstråk skapas, dock kan en omvandling av ett företagsområde innebära vissa konsekvenser.

Social och lokal service i området saknas, med 500 bostäder kan efterfrågan antas öka väsentligt. Det finns därmed ett behov av att säkerställa service för planområdet.

Det finns gång- och cykelbanor fram till planområdet söderifrån, men det saknas sedan vid Bäcktuvevägen. Gång- och cykelbanor bör tillskapas för att få ett sammanhängande gång- och cykelnät och uppmuntra till hållbart resande.

Möjlighet till blandning av upplåtelseformer och lägenhetsstorlekar. Både hyresrätter och bostadsrätter saknas i närområdet. I Tuve finns en låg andel små lägenheter.

Det behöver utredas vad avvikandet från översiktsplanen innebär, såsom risker i form av buller och eventuella störande verksamheter i närheten.

Social konsekvensanalys och barnkonsekvensanalys behöver genomföras.

Bedömer planens komplexitetsnivå till nivå 3, eftersom den innehåller ett större antal bostäder samt ett vård- och omsorgsboende. Dessutom innehåller planen målkonflikter, eftersom den strider mot översiktsplanen.