



Tjänsteutlåtande

Utfärdat 2026-05-22

SBN 2026-06-16

Ärendenummer SBF-2025-00871

Handläggare

Stefan Rosén

Telefon: 031-368 18 04

E-post: stefan.rosen@stadsbyggnad.goteborg.se

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

Förslag till beslut

I stadsbyggnadsnämnden:

1. Meddela sökanden att kommunen avser att inleda planläggning för bostäder vid Bäcktuvevägen inom stadsdelen Tuve.
2. Planarbetet bedöms påbörjas år 2029 och bedöms ta 3–4 år.

Sammanfattning

Området ligger vid Tuvevägen, cirka 3 km från Göteborgs centrum. Två nya bostadskvarter föreslås. Sökande är Skanska Sverige AB och Svenska Hus AB genom SMEBAB Södra Bäckedalen AB, ett dotterbolag till Skanska.

Förslaget strider mot översiktsplanen som anger verksamhetsområde. Området ligger intill transportled för farligt gods. Området har tillgång till kollektivtrafik men det är långt till service. Det saknas förskoleplatser till de föreslagna bostäderna. Ett tidigare förslag med samma innehåll inom samma fastigheter fick negativt planbesked 2022 på grund av avvikelser från översiktsplanen och för att det bedömdes olämpligt att pröva bostadsändamål intill en farligt godsled.

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 omarbota förslaget med den inriktningen i inledningen av planarbetet. Utifrån detta och utifrån andra aspekter som framkommit bedömer Stadsbyggnadsförvaltningen att en rimlig beskrivning av bostadsinnehållet för en eventuell planläggning är 300-500 bostäder.

Flera viktiga aspekter pekar på att förslaget inte är lämpligt att pröva i detaljplan i nuläget. Positivt planbesked föreslås främst utifrån det relativt centrala läget.

Bedömning ur ekonomisk dimension

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

Projektet ser ut att ge ett överskott eller nollresultat för staden.

Exploateringsförvaltningen har bedömt att en bostadsexploatering på platsen skulle kräva ombyggnad av befintliga lokalgator och har bedömt kostnaden för det till cirka 6-8 miljoner kronor. Det är en grov kostnadsbedömning utifrån schablonvärden och nu kända omständigheter och den innehåller stora osäkerheter. Kostnaderna ska täckas med exploateringsbidrag från detaljplanens exploatering. Detta har kommunicerats med sökanden.

Att i nuläget planlägga för föreslagen användning på platsen innebär vissa risker för staden i ett vidare perspektiv, i form av risk för sämre markutnyttjande och sämre måluppfyllelse på lång sikt.

Bedömning ur ekologisk dimension

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.

Bedömning ur social dimension

Förslaget innebär att fler kommer bo på en plats som är utsatt för störningar och risker och där det är brist på offentlig och kommersiell service. Förslaget bedöms därför medföra negativa effekter utifrån denna dimension. Det saknas förskoleplatser till de föreslagna bostäderna. Det är inte utrett hur behovet av grundskoleplatser kan tillgodoses. Det är långt till närmaste plats med övrigt serviceutbud. Det finns därför stor risk att det blir svårt för de boende att klara sitt vardagsliv utan bil. Områdets relativt isolerade läge, i en omgivning med trafikmiljöer som i första hand är utformade för fordonstrafik, kan ge negativa effekter ur trygghets- och säkerhetssynpunkt, inte minst utifrån barnperspektivet. Det isolerade läget bör också beaktas utifrån ett jämställdhetsperspektiv. Skolvägar för barn och unga är en viktig fråga som ger frågetecken för platsens lämplighet för bostadsexploatering med nuvarande utformning av trafikmiljöerna i omgivningen. Det är viktigt att större barn kan röra sig till och från skolan på egen hand. Barns bästa har bedömts och beaktats i förprövningen.

Bilagor som ingår i beslutsunderlaget

1. Ansökan om planbesked (Publiceras inte på Internet)
2. Förprövningsrapport

Beskrivning av ärendet

Ärendet gäller en begäran om planbesked. Nämnden ska redovisa sin avsikt i frågan om att inleda en planläggning för att pröva förslagen åtgärd. Området ligger vid Tuvevägen, cirka 3 km från Göteborgs centrum. Förfrågan innebär planläggning för två nya bostadskvarter.

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

Beskrivning av intressentens förslag

Förslaget innehåller två nya bostadskvarter med cirka 500 bostäder med inslag av vårdboende, samt verksamhetslokaler i bottenvåning. De vårbostäder som nämns i ansökan avser att bli någon typ av privat vårdboende, inte ett kommunalt vård- och omsorgsboende. Marken används idag för verksamheter med fordonsservice och uthyrning av maskiner. Fastigheterna angörs via lokalgatorna Bäcktuvevägen och Bäckedalsvägen. Tuvevägen är sekundärled för transporter av farligt gods.

Styrande dokument och tidigare beslut

Översiktsplan (ÖP) för Göteborg, antagen av kommunfullmäktige 2022-05-19 anger markanvändningen verksamheter, företagsområde vilket innebär att området är utpekad för verksamheter med begränsad omgivningspåverkan. De närmast belägna bostadsområdena tillhör mellanstaden.

Tuvevägen är sekundärled för farligt gods, och är utpekad huvudväg inom det övergripande vägnätet. Tuvevägen är inte utpekad som omvandlingsstråk i gällande ÖP.

Översiktsplanen anger i avsnittet om gestaltad livsmiljö att den övergripande inriktningen för stadsbyggandet ska vara kvartersstadens och trädgårdsstadens struktur. Struktur och bebyggelseutformning i förslaget bedöms vara förenligt med denna inriktning. Under hanteringen av planbeskedsärendet har sökanden kompletterat med de nu aktuella skisserna som visar en tydlig kvartersstruktur.

Enligt stadens budget 2026 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. Förvaltningen bedömer att förslaget har förutsättningar att uppfylla dessa inriktningar.

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.

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.

Stadsmiljö

Området är idag ett verksamhetsområde som i öster och söder omges av trafikytor och i väster av ett brant bergsparti med lummig lövskogsvegetation. Fastigheterna är glest bebyggda med låg verksamhetsbebyggelse. 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.

Karaktär, identitet och skala behöver studeras. Den föreslagna bebyggelsens utformning med helt slutna kvarter och relativt höga byggnader skulle bli ett helt nytt inslag som kan te sig främmande på platsen. Föreslagna byggnadshöjder innebär en kraftig skalförskjutning i området. Det finns ingen övergripande planering som ger stöd till en urban utveckling av Bäcktuvevägen eller av stråket längs Tuvevägen.

Infrastruktur

Trafik

Tuvevägen är 70-väg, ingår i det övergripande vägnätet och är sekundärled för transporter av farligt gods. Tuvevägen är barriärskapande och det är långt mellan övergångsställen för oskyddade trafikanter. De aktuella fastigheterna angörs via lokalgatorna Bäcktuvevägen, som är parallell med Tuvevägen, och från Bäckedalsvägen i söder. Dessa lokalgator saknar idag separata gång- och cykelbanor och används av både fordonstrafik och oskyddade trafikanter i samma körbana. För att möjliggöra den föreslagna exploateringen behöver lokalgatorna byggas om med hänsyn till trafiksäkerhet för oskyddade trafikanter. Exploateringsförvaltningen har gjort en tidig bedömning av åtgärder och en grov uppskattning av kostnader. Kostnaderna ska täckas med exploateringsbidrag. Detta har meddelats sökanden. Bäcktuvevägen är utpekad som cykelväg i pendelcykelnätet. Intill området finns en busshållplats som trafikeras av stombuss vilket innebär att området har tillgång till god kollektivtrafik med hög turtäthet.

Service

Den föreslagna bostadsexploateringen ger behov av 4-6 förskoleavdelningar. Det finns inte kapacitet inom befintliga eller planerade förskolor för att täcka det behovet. Det bedöms inte heller finnas förutsättningar för att tillgodose förskolebehovet inom de aktuella fastigheterna. Förslaget också ger också behov av upp till 150 platser i grundskola. Det behöver studeras var dessa kan tillgodoses. Avsaknaden av kommunal service kan vara ett hinder för den föreslagna utvecklingen.

Det är långt till platser med utbud av övrig service som dagligvaruhandel.

Grönstruktur

Det finns inga bostadsnära parker eller lekplatser inom 300 m från området. Den stora stadsparken Hisingsparken ligger i nära anslutning till området, men det finns ingen entré till parken från det hållet. Från vissa villagator längst in i villaområdet Bäckedalen finns stigar in i Hisingsparken.

Teknisk försörjning

Det bedöms inte krävas någon utbyggnad av allmänt VA-nät för att genomföra förslaget, men kapaciteten i befintliga ledningar är delvis begränsad och behöver utredas. Befintlig nätstation norr om planområdet kan, efter uppgradering till en större enhet, försörja den planerade byggnationen med elnät.

Miljö- och hälsoaspekter

Föreslagen lokalisering bedöms få negativa effekter på hållbarhets- och miljömål, avseende transportbehov och bilberoende. Andra större miljö- och hälsoaspekter som har identifierats i detta skede är risker från transporter av farligt gods, höga flöden vid skyfall samt risk för blocknedfall intill planområdet. Trafikbullersituationen bedöms ge förutsättningar att klara gällande riktvärden för föreslagna användningar. Verksamhetsbuller kan också behöva utredas. Luftmiljösituationen bedöms vara relativt god och bedöms inte hindra föreslagen användning. Markföroreningar har tidigare konstaterats i delar av området och vissa avhjälpande åtgärder har utförts. Markmiljö kommer behöva utredas och marksanering kan komma att krävas. Kulturmiljöaspekter finns eftersom det finns en fornlämning som 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.

Samband, beroenden och prioriteringsgrund

Som stöd för bedömning av start och tydliggörande av hur planen förhåller sig till andra projekt har planens målpuppfyllelse enligt strategier, ÖP och prioriterade mål i budget analyserats. Förslaget kan ha vissa positiva effekter för vissa mål men är negativt ur flera andra viktiga aspekter, inklusive stadens övergripande hållbarhetsmål. Sammanvägning av målpuppfyllelse visar på låg prioritet.

Förslaget kan ha samband med en eventuell framtida utveckling av områden längs Tuvevägen. Att i nuläget medge en exploatering på platsen enligt förslaget innebär risk för mindre effektivt markutnyttjande och sämre målpuppfyllelse på lång sikt.

Förslaget bedöms inte ligga i linje med stadens strategier.

Förvaltningens bedömning

Förvaltningens sammanvägda bedömning är att flera viktiga aspekter pekar på att förslaget inte är lämpligt att pröva i detaljplan i nuläget. Pågående användning, verksamheter, bör vara den mest lämpliga användningen 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.

Beslut om 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.

Planarbetet bedöms bli stort.

Om bostadsexploatering ska prövas på platsen så bör bebyggelsen ligga längs gatan Bäcktuvevägen och inte vara indragen så långt från gatan så som det illustreras i det nuvarande förslaget. Sökanden har föreslagit bostadsbebyggelse som ligger 30 m från Tuvevägens vägkant, med hänsyn till riskerna från farligt godstransporter. Det är inte lämpligt med sådana svårnyttjade mellanzoner, som riskerar att bli impediment eller parkeringsytor, mellan kvarteren och gatan. Bebyggelsen behöver ligga närmare gatan, och då med annat än bostäder (tex kontor) i delen närmast leden med hänsyn till risk från farligt godstransporter. En ny bebyggelse så nära farligt godsled kan inte innehålla bostäder, inte ens med skyddsåtgärder. Det är osäkert om en mindre känslig användning till exempel kontor kan placeras så nära farligt godsleden, och det är osäkert vilka konsekvenserna utifrån stadsliv och trygghet en annan användning än bostäder närmast gatan kan ge, men det kan utredas. Sökanden är beredd att pröva det.

Villkor för planläggningen är att bebyggelsen placeras närmare Bäcktuvevägen och att någon annan användning än bostäder, till exempel kontor, prövas i de delar av bebyggelsen som vetter mot vägen, med hänsyn till farligt gods. Utifrån detta och utifrån andra aspekter som framkommit bedömer Stadsbyggnadsförvaltningen att en rimlig beskrivning av bostadsinnehållet i en eventuell planläggning är cirka 300-500 bostäder.

Förslaget ger ett behov av förskole- och grundskoleplatser som inte kan tillgodoses inom befintliga förskolor eller skolor och som inte heller kan tillgodoses inom de aktuella fastigheterna.

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. Förvaltningen har bedömt vilka underlag som sannolikt kommer behövas. Dessa redovisas i förprövningsrapporten. Bedömningen är preliminär. Behovet av underlag är svårbedömt. 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.

Henrik Levin

Avdelningschef Detaljplan

Henrik Kant

Stadsbyggnadsdirektör