

Detaljplan för bostäder m.m. vid Träkilsgatan



Antagandehandling

Stadsbyggnadskontoret i Göteborg, april 2008



Detaljplan för
BOSTÄDER M.M. VID TRÄKILSGATAN
inom stadsdelen Sävenäs i Göteborg

PLANBESKRIVNING

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med detaljplanen är att utreda möjlig komplettering med bostäder i området på grund av stort behov av bostäder i centrala och halvcentrala lägen i Göteborg. Förslaget medger fyra byggnader med parkering i källarplan och kan ge ett tillskott på totalt drygt 90 lägenheter, varav cirka 30 är tänkta att upplåtas med hyresrätt och övriga med bostadsrätt. För området med parkeringar och garage omdisponeras bygggrätter och övriga ytor. Borttagna bollplaner kompenseras med upprustning av boll-/basketplan i angränsande område.

HANDLINGAR

Planhandlingar:

- Planbeskrivning (denna handling)
- Genomförandebeskrivning
- Plankarta med bestämmelser

Övriga handlingar:

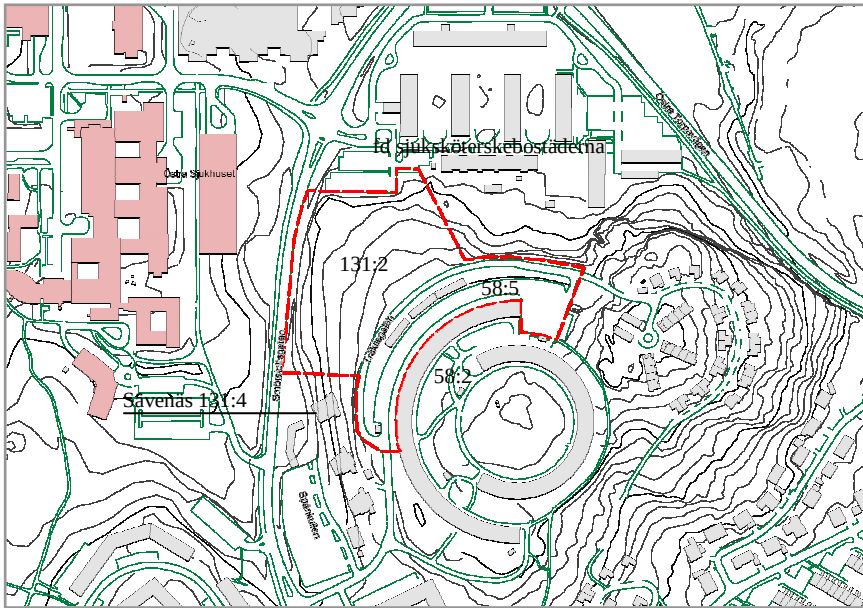
- Illustrationsritning
 - Grundkarta
 - Fastighetsförteckning
 - Program
 - Programsamrådsredogörelse
 - Samrådslista
 - Samrådsredogörelse
 - Utställningsutlåtande
-
- Bullerrapport 1, 2006-07-31 (finns på Stadsbyggnadskontoret)
 - Bullerrapport 2, 2006-12-20 (finns på Stadsbyggnadskontoret)
 - Bullerrapport 3, 2007-08-15 (finns på Stadsbyggnadskontoret)

FÖRUTSÄTTNINGAR

Läge

Planområdet är beläget vid Träkilsgatan i Östra Björkekärr, sydost om Östra sjukhuset, ca 6 km öster om Göteborgs centrum. Planområdet omfattar i huvudsak grönområdet mellan Träkilsgatan i öster och Smörslottsgatan i väster, samt området för parkering och garage på Sävenäs 58:5. I norr avgränsas planområdet av parkeringsplatserna till de f.d. sjuksköterskebostäderna.

I söder avgränsas området av fastigheten Sävenäs 131:4 och Sävenäs 58:2.



Planområdet

Areal och markägförhållanden

Planområdet omfattar cirka 27 100 m² och ägs i huvudsak av en privat markägare, KB Smörslottsgatan 2-22. Delar av planområdet ägs av Göteborgs kommun samt Göteborgs Stads Bostads AB.

En del av planområdet består av relativt plana asfalterade ytor avsedda för parkering samt tre garagelängor. Vegetationen är sparsam.

Planförhållanden

Översiktsplan

Översiktsplanen för Göteborgs kommun, ÖP99 anger *huvudsakligen bostäder*, som förändring på kort sikt, inom aktuellt område.

Detaljplan

För området gäller detaljplan F3151, lagakraftvunnen 1965. Detaljplanen anger att marken inte får bebyggas. Även detaljplan DP/4391, som vann laga kraft 1999, berörs. Planernas genomförandetid har gått ut.

Program

Byggnadsnämnden godkände 2000-09-19 "Program för Östra Björkekärr" med förslag till ny bebyggelse för åtta delområden. Inom aktuellt område föreslogs en

bebyggelse om 20 radhus. Efter detta program inkom önskemål om en planändring med en högre exploatering.

Ett nytt program för planområdet upprättades därefter på uppdrag av byggnadsnämnden. I programmet, som godkändes 2006-04-04, lades fast att fortsatt detaljplanearbete skulle utgå från fyra bostadshus enligt principen ”hus i park” med ett så stort bevarande av grönområdet som möjligt. Möjligheten till utblickar mellan huskropparna bedömdes viktigare för stadsmiljön än husens höjd, under förutsättning att de inte blir högre än bakomliggande hus. Upprustning av Träkilsgatan samt en ordentlig gångväg genom planområdet betonades.

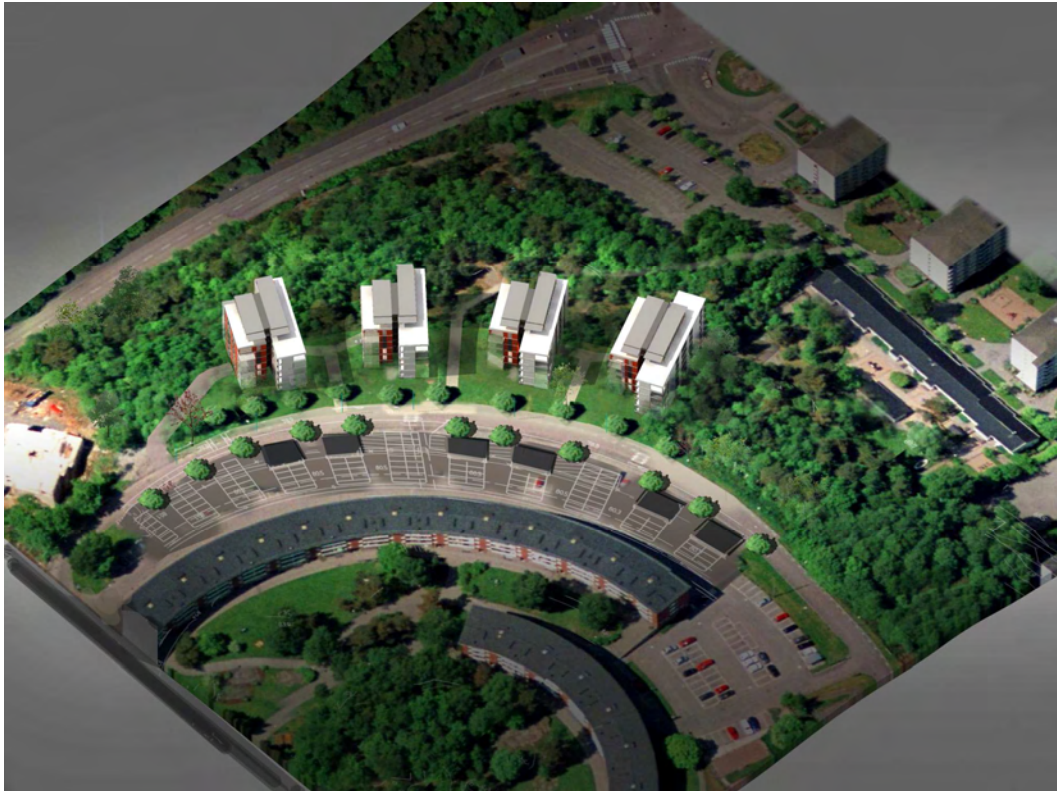


Illustration : White arkitekter

Mark och vegetation

Planområdet ligger i en västsluttning med nivåskillnader på ca 14 meter, från Träkilsgatan ned mot Smörslottsgatan. Området karaktäriseras av både löv- (företrädesvis björk och ek) och barrträd (mestadels tall) men ingen vegetation har ansetts vara synnerligen värdefull.

Geotekniska förhållanden och markradon

Marken består huvudsakligen av berg i dagen och ett tunt jordtäckte på berg. Området är högradonmark. Inom högradonmark krävs radonskyddande utförande för byggnader där människor stadigvarande vistas. Bestämmelse har införts på plankartan.

Fornlämningar och kulturhistoria

Inga kända fornminnen eller äldre byggnader av särskilt intresse finns i området.

Befintlig bebyggelse

Björkekärr planlades och bebyggdes i huvudsak under 1950- och 60-talet. Det dominerande lägenhetsbeståndet är mindre lägenheter i tre- till fyra våningshus utan hiss.

Flera kompletteringar i bebyggelsen har gjorts på senare tid. Söder om planområdet har tre punkthus i suterräng uppförts, med 50 bostadsrättslägenheter. Längre österut finns två områden med gruppbebyggda småhus och söder om Spåntorget har flerbostadshus byggts. Östra sjukhusets stora anläggning ligger väster om planområdet.

Service

Vid Spåntorget och Trätorget finns viss kommersiell service (livsmedel, frukt/tobak, pizzeria etc.). Vid Stabbetorget finns bl.a. post och apotek. Östra sjukhuset erbjuder omfattande sjukvård och har dessutom ett apotek. Äldreboendet Björkekärrshus ligger vid Rosendalsgatan.

Kommunala förskolor finns vid Torpagatan, Studiegången, Smörslottsgatan och Fräntorpsgatan, samt allergiförskolan Torpet med upptagningsområde över hela Göteborg. Kommunala skolor finns på flera platser kring planområdet: Kålltorpsskolan, Parkskolan, Rosendalsskolan, Fräntorpsskolan och Torpaskolan. Det finns även flera privata förskolor och skolor i området. Gymnasieskola finns vid Munkebäcksgatan, där också stadsdelens bibliotek ligger.

DETALJPLANENS INNEBÖRD OCH KONSEKVENSER

Detaljplanen innebär att området kompletteras med fyra byggnader i fem våningar samt en indragen sjätte våning, med drygt 90 lägenheter. Upplåtelseformerna planeras bli både bostadsrätt (drygt 60 lägenheter) och hyresrätt (30 lägenheter). Området har ett attraktivt läge nära kollektivtrafik. Byggnaderna placeras i en del av ett lokalt grönområde och har närhet till Delsjöreservatet, vilket ger en god boendemiljö. Grönområdet upprustas och bevaras så långt som möjligt med iordningställande av gångpassage, för närboendes möjlighet till fortsatt nyttjande av naturmarken. Den del av planområdet som omfattar parkeringen på sydöstra sidan av Träkilsgatan omdisponeras vad avser byggrätter för garage/komplementbyggnader och parkeringsytor.

Bebyggelseområden

Bostäder och övrig bebyggelse

De fyra föreslagna byggnaderna är placerade längs Träkilsgatan, för att spara så stor del av grönområdet som möjligt. Den solfjäderformade placeringen av husen med gavlarna mot Träkilsgatan, mellan de två brantaste partierna i sluttningen, möjliggör utblickar från gatan och bakomliggande bostäder mot grönområdet.

Tegelhusen i kvarteret Runddansen ligger på höjden i terrängen och avses fortsatt dominera stadsbilden med sin långa men låga form. Ny bebyggelse i området har i tidigare program planerats runt kvarteret Runddansen, lägre placerade i terrängen,

eller med färre våningar, för att underordna sig de karaktäristiskt runda kvarteren. De föreslagna husens gårdar ligger på en lägre nivå än Träkilsgatan och ansluter på ett naturligt sätt till grönområdet nedanför. Detaljplanen reglerar att högsta totalhöjd inte överstiger kvarteret Runddansens nockhöjd, dvs. +94,5 m över stadens nollplan. Tekniska installationer, för t.ex. hiss, får dock anordnas över denna höjd. Byggnaderna har fem våningar med en indragen sjätte våning, med parkering i källarplan som löper under och mellan huskropparna. Bjälklaget skall göras planterbart för att skapa gröna gårdar, med slänt mot naturområdet.



Illustration: White arkitekter

Husens utformning utgår från den funktionalistiskt inspirerade arkitekturen, som punkthusen söder om planområdet, liksom småhusen i slutet av Träkilsgatan, men har sitt eget uttryck i form av lameller med fasader i t.ex. skivmaterial. De fyra byggnaderna föreslås få en enhetlig färgsättning, exempelvis i en bruten vit färgton kompletterad med en annan dämpad kulör. De förutsätts harmoniera med omgivande befintlig bebyggelse.



Illustration : White arkitekter

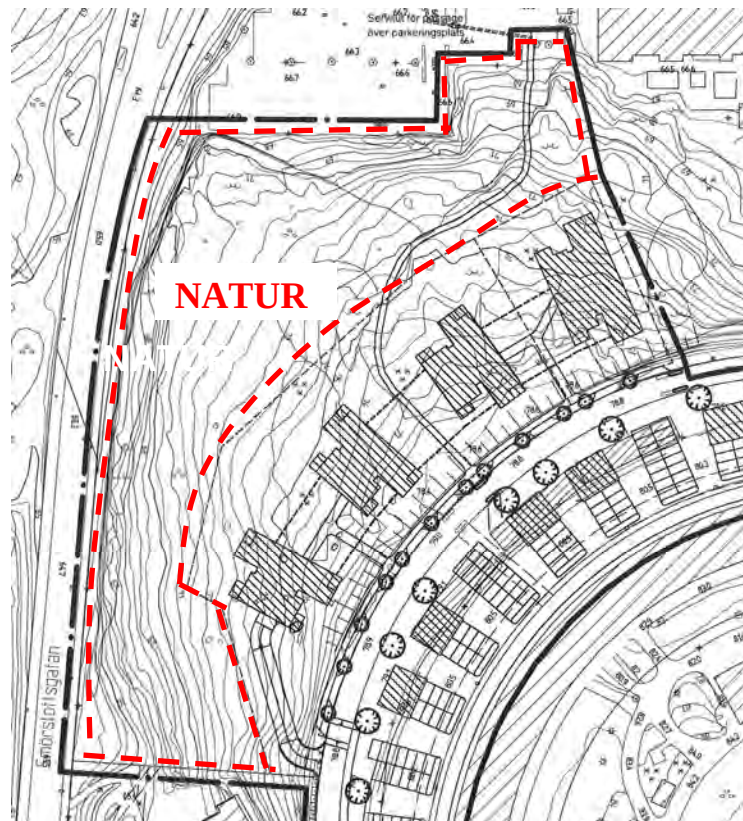
Service

Ett tillskott av drygt 90 lägenheter i området kommer att ge ett bättre underlag för handeln på de lokala torgen men också generera ett ökat behov av t.ex. förskola. Bbehov och lokalisering av förskolor och skolor i SDN Härlanda diskuteras mellan berörda parter.

Friytor

Naturmiljö

Björkekärr har karaktären av en grön stadsdel med växtlighet in på knuten, och viktiga grönstråk från Delsjöreservatet. Det är viktigt att bevara den karaktären även när ny bebyggelse tillkommer. Därför har byggnaderna grupperats och placerats intill Träkilsgatan, så att så stor del som möjligt av grönområdet behålls. Parkeringsdäckets takbjälklag görs planterbart, för att skapa gröna gårdar mellan husen. Marken skall fyllas upp mot källarplan i den mån det behövs, så att det gröna ”kommer in” på gårdarna och ansluter till dessa på ett naturligt sätt. Den visuella och fysiska kontakten med grönområdet är således fortsatt möjlig. Området kommer att ändras till allmän platsmark, med kommunen som huvudman, för att säkra tillgängligheten för allmänheten.



Naturmark som allmän platsmark

Lek och rekreation

I anslutning till planområdet finns flera möjligheter för lek och rekreation. En stor tillgång i området är närheten till Delsjöreservatet, med cykelbana till Härlanda Tjärn. Grönområdet som delvis planeras för bebyggelse fungerar som

närrekreationsområde. Naturmarken som bevaras skall upprustas och säkras som allmän platsmark. I närområdet finns även platser för lek och sport, som t.ex. boule, basket och fotboll. De fotbollsplaner som idag finns inom planområdet kan dock inte vara kvar. Utifrån kommunens policy om kompensationsåtgärder vid ianspråktagande av grönområde/rekreationsområde planeras upprustning av den boll- och basketplan som finns bakom Spåntorget. Den ligger på ungefär samma avstånd från kv. Runddansen som de fotbollsplaner som försvinner.



Översikt lekytor (Ortofoto, 2003)

Grönområdet mellan Träkilsgatan och Smörslottsgatan används som passage till busshållplats, förskola m.m. För att säkerställa den funktionen placeras en allmän gångväg mellan de två mittersta husen som säkras i detaljplanen. Gångvägen ansluter till en av de befintliga gångstigarna i grönområdet som leder ner till en parkeringsplats och vidare till busshållplatsen vid Smörslottsgatan. Servitut säkrar tillgängligheten över parkeringsplatsen. Gångvägen kommer att beläggas med asfalt och belysning kommer att anordnas, för en större tillgänglighet och trygghet. Vilplan och handledare på några platser kan också bli aktuellt. Övriga befintliga stigar i grönområdet bevaras i möjligaste mån.

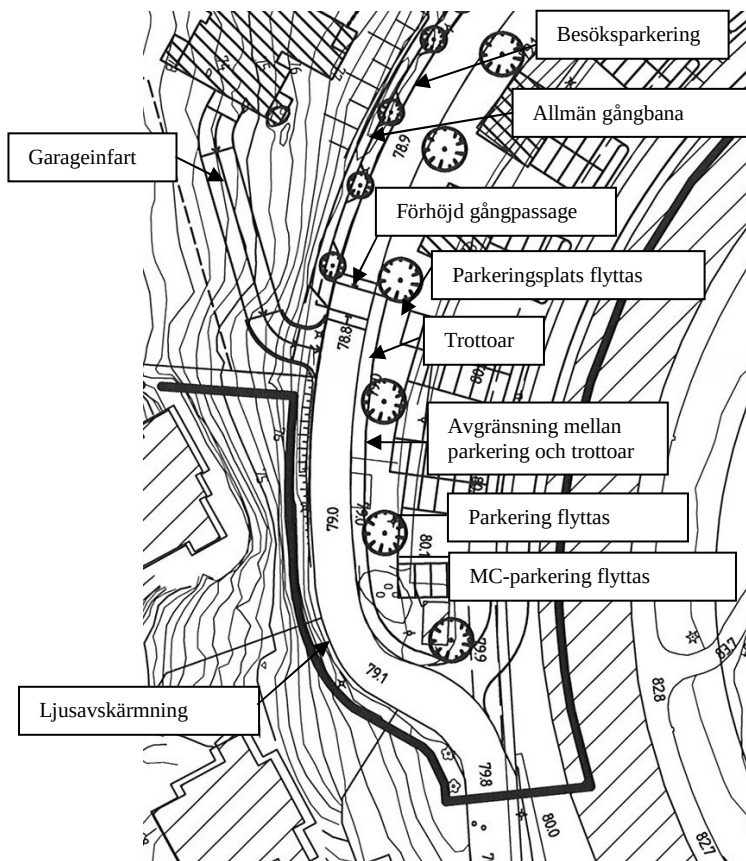
Trafik

Gator och trafik

Huvudgator för biltrafik är Rosendalsgatan, Smörslottsgatan och Östra Torpavägen. Trafikmatningen till bostäderna sker söderifrån från Träkilsgatan. En tillfartsväg från Smörslottsgatan skulle innebära för stora sprängningar och ianspråktagande av den kvarvarande grönytan, att förslaget inte har bedömts vara rimligt.

Den större belastningen på Träkilsgatan ligger inom ramen för de trafikmängder som enligt trafikkontorets och stadsbyggnadskontorets normer kan accepteras i centrala och halvcentrala delar i Göteborg. Som kompensation för en större trafikbelastning anläggs kvalitetshöjande och hastighetsdämpande åtgärder på gatan.

Trottoaren förlängs längs Träkilsgatan fram till det nordligaste huset, med en upphöjd övergång i södra delen av planområdet, som också fungerar som hastighetsdämpare. Trottoaren blir allmän platsmark, gatumark. För att möjliggöra genomgående trottoar måste MC-parkering och P-automat, samt några parkeringsplatser på östra sidan flyttas. Förlängningen av gångbanan utefter Träkilsgatan på dess nordvästra del byggs på kvartermark men säkerställs i detaljplanen till att vara tillgänglig för allmän gångtrafik. Den anläggs innanför besöksparkeringarna som utformas som kantparkering utmed gatan.



Längre söderut på Träkilsgatan anläggs vilplats för rullstol bredvid befintliga parkbänkar, samt fartgupp mot Smörslottsgatan. Befintliga fartgupp på Träkilsgatan behålls. För att skydda bostäderna i punkthusen söder om planområdet från störning vad gäller bländning från bilbelysning, har bestämmelse om skyddsavskärmning införts på plankartan, i den del Träkilsgatan svänger.

Detaljplanen föreskriver plantering mellan trottoar och hus. Slanten mellan gata och entréer utformas som grön förgårdsmark. Plantering föreskrivs även på den andra sidan gatan. På så sätt skapas en grönare gatumiljö.

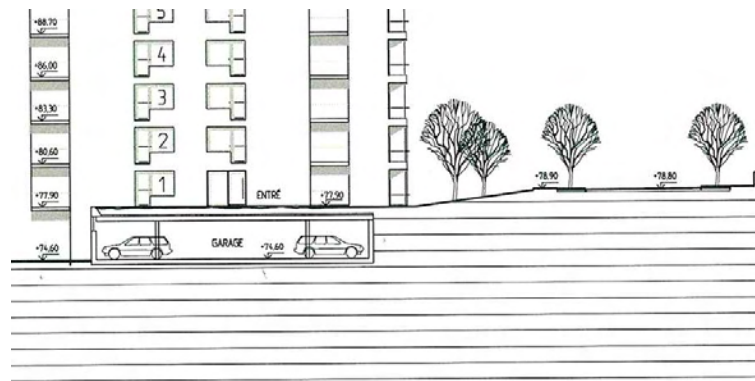


Illustration: White arkitekter

Parkering

Parkering sker i ett parkeringsdäck som löper i källarplan under och mellan de fyra byggnaderna. Besöksparkering skall anordnas inom kvartersmark, den anläggs som kantparkering utmed Träkilsgatan. De befintliga parkeringarna omdisponeras.

Kollektivtrafik

Kollektivtrafiken i området utgörs av stomlinje nr 17, som har mycket tät trafik till/från City och vidare mot Tuve. Närmsta hållplats Smörslottsgatan ligger ca 150m från planområdet. Med tillägg för höjdskillnaden motsvarar det ett gångavstånd på plan mark om upp emot 300m. Linje 17 har nattrafik med Spåntorget som ändhållplats på ca 450 – 500m avstånd. Spårvagn linje 1 går via Kaggeledstorget till Östra sjukhuset.

Flexlinjen gör att rörelsehindrade lättare kan ta sig runt i stadsdelen och till närliggande grönområden. Denna har mötesplatser vid Träkilsgatan 25-27/taxificka F och vid Spånkullen 11.

Räddningstjänst

Det kuperade området kräver att räddningsvägarnas utformning och placering utreds i ett tidigt skede för att säkerställa att räddningstjänstens maskinstege går att använda vid en utrymningssituation. Om räddningstjänstens maskinstege är en förutsättning för att lösa utrymningen från flerbostadshusen får längd lutningen max vara 8 % och tvärfallet 2 %.

Det finns även andra sätt att lösa utrymningen från flerbostadshus där räddningstjänsten inte förutsätts medverka. Utrymningen löses genom att ett s.k. tr 2 trapphus byggs i flerbostadshusen.

Ett tr 2 trapphus är så utformat att det är tillräckligt för att säkerställa utrymningen från flerbostadshus utan att räddningstjänsten är behjälplig på utsidan med extern utrymningsväg via räddningstjänstens maskinstege dvs. tr 2 trapphus får utgöra den enda utrymningsvägen från flerbostadshus.

Räddningsvägar behöver då anordnas i mindre omfattning (dvs. räddningstjänsten ska ha max 50m väg till sämst belägna trapphus) och mindre krav på hus mycket vägen får luta.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Kommunalt ledningsnät för vatten och avlopp finns utbyggt i området. Förbindelsepunkt för dricks-, dag- och spillvattenanslutning kan upprättas i Smörslottsgatan, med utbyggnad av 150m dag- och spillvattenledningar och en utbyggnad av allmän dricksvattenledning om ca 60m för att upprätta förbindelsepunkt 0,5m utanför blivande tomtgräns. Av den 150m långa ledningsutbyggnaden förläggs 90m i Smörslottsgatan och 60m i naturmark inom allmän plats. En alternativ förbindelsepunkt för dricksvatten kan upprättas i Träkilsgatan. Dag- och spillvattenanslutning måste dock ske till Smörslottsgatan. Avloppsnätet skall utformas som duplikatsystem. Lokalt omhändertagande av dagvatten gäller, genom bland annat infiltration, med så stora grönytor som möjligt eller fördröjning i stenmagasin.

Värme, el och tele

Det finns möjlighet att ansluta de nya bostäderna till fjärrvärmenätet i området. Alternativ som bergvärme kan anordnas.

El och tele finns utbyggt i området. Teleledningen som idag går över planområdet flyttas till fastighetsgräns mot Sävenäs 131:4 och därefter under den planerade trottoaren längs Träkilsgatan. Detaljplanen fastställer den nya sträckningen över kvartersmark.

Avfall

Vad gäller sophämtning förbereds olika möjliga alternativ. Ett förslag är sopsug, då sopbilen kan stå på Träkilsgatan och hämta avfallet från soprummen längre ned i terrängen. Återvinningsstation finns vid korsningen Smörslottsgatan/Träkilsgatan samt vid Trätorget, ca 600 m från planområdet.

Grundläggning

En särskild geoteknisk undersökning bedöms inte vara nödvändig eftersom grundläggning sker på berg och en grundundersökning görs inför byggskedet. Detaljplanen föreskriver att byggnaderna skall uppföras i radonskyddande konstruktion, såvida detaljerad radonundersökning inte visar annat.

Konsekvensbeskrivning

Hushållning med mark- och vattenområden m.m.

Vid utarbetande av denna detaljplan har stadsbyggnadskontoret gjort en lämplighetsprövning enligt 2 kap. plan- och bygglagen samt en avvägning enligt 3 och 4 kap. miljöbalken. Vidare har detaljplanen prövats mot kommunens översiktsplan i enlighet med 5 § förordningen om hushållning med mark och vattenområden.

Inga riksintressen eller andra områden med särskilda natur- eller kulturintressen berörs. Stadsbyggnadskontoret bedömer att redovisad användning kan anses vara den ur allmän synpunkt mest lämpliga utifrån planområdets förutsättningar och föreliggande behov. Planen bedöms inte medföra att miljökvalitetsnormerna överskrids.

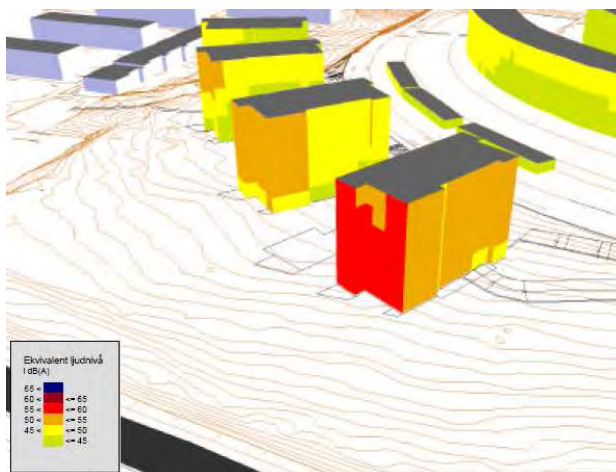
Ställningstagande till miljökonsekvenser

I samband med programhandlingen fastlades att inga riksintressen eller andra områden med särskilda naturintressen berörs av planförslaget. Kulturintressena tillgodoses i detaljplanen. Anläggningen är förenlig med översiktsplanen och går att förena med en från allmän synpunkt lämplig användning av mark- och vattenresurserna. Föreslagna åtgärder bedöms inte innebära något överskridande av gällande miljökvalitetsnormer. Stadsbyggnadskontoret bedömde därmed att detaljplanen inte innebär betydande påverkan på miljön enligt Plan- och bygglagen 5:18. Detaljplanens innebörd och konsekvenser beskrivs och utreds i planbeskrivningen. Samråd har skett med Länsstyrelsen.

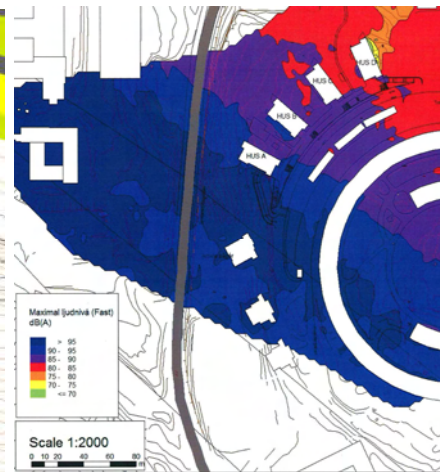
Buller

Östra sjukhuset har en helikopterflygplats, där den ena inflygningssektorn går över planområdet. Även biltrafiken på Smörslottsgatan påverkar planområdet och därför har en bullerutredning i tre steg utförts. Den första delen avsåg att sammanställa riktvärden för olika bullerkällor i Björkekärr (*Nya bostadsområden i Björkekärr. Ljudfrågor, bland annat helikopterbuller*, av ÅF-Ingemansson AB, dat. 2006-07-31), medan den andra och tredje delen avser specifika beräkningar inom aktuellt planområde. (*Nya bostäder vid Träkilsgatan, Björkekärr, Göteborg, Bullerberäkningar för detaljplan*, av ÅF-Ingemansson AB, dat. 2006-12-20 och 2007-08-15).

Vad gäller vägtrafiken uppfylls riktvärdena vid fasad för samtliga hus och fasader förutom det södra husets gavel mot Smörslottsgatan. Ljudnivån har där beräknats till 56 dBA ekvivalent ljudnivå vilket innebär ett överskridande på 1 dBA. Samtliga uteplatser (balkonger) uppfyller riktvärdena. Inga särskilda åtgärder bedöms således krävas för att reducera vägtrafikbullret.



Tredimensionell bullerkarta för vägtrafik



Helikopterbuller, maximala ljudtrycksnivåer

Illustrationer: ÅF-Ingemansson

Trafikeringen med helikopter till Östra Sjukhuset varierar över året. Det rör sig emellertid om så få landningar att endast de maximala ljudnivåerna är av intresse. Enligt riktvärden får den maximala ljudnivån inte överskrida 70 dBA (FAST) mer än 3 gånger kl. 06.00-22.00 per dag och den maximala ljudnivån 45 dBA inomhus inte mer än tre gånger per medelnatt. Den maximala ljudtrycksnivån vid fasad och uteplats blir högre än 70 dBA (FAST) för de flesta uteplatser och hus på området.

Den högsta ljudtrycksnivån för uteplats och fasad närmast in- och utflygningsvägarna beräknas till 96 dBA. Riktvärdet för ljud på uteplats uppfylls dock eftersom antalet bullerhändelser väntas vara färre än tre per dag och kväll. Antal landningstillfällen vid Östra sjukhuset var 178 st under 2005. Beräkningen utgår från 200 landningar. Om antalet in- och utflygningar sker åt samma håll över planområdet (vilket normalt inte är fallet) så motsvarar det ca en passage per medelårsdygn. Om det istället antas att in- och utflygning sker i olika riktningar så motsvarar det mindre än en passage per medelårsdygn. Det innebär att antal eventuella över-skridanden inom planområdet ligger inom ramen för vad riktvärden bedömer acceptabelt.

I bullerrapporten redovisas alltså inte ekvivalenta ljudtrycksnivåer från helikoptertrafiken. Riktvärdet om 55 FBN (vid fasad) riskerar dock att överskridas främst vid fasader som vetter mot inflygningsvägarna.

Bullerförhållandena kan förbättras med olika tekniska lösningar exempelvis genom att göra indragna balkonger mot Smörslottsgatan, anordnade av skärmar m.m. För att säkra husen från eventuella framtida ökade bullerstörningar från flygtrafik har en planbestämmelse som reglerar bygglovplikten vid genomförandet införts på plankartan. I samband med bygglovet skall beskrivning av ev. fasadskärmar och dess effekt på ljudnivåerna från flygbuller redovisas på fasad och uterum.

Trafik och parkering

På grund av tillkommande bostäder ökar trafiken på Träkilsgatan. Gatan har kapacitet för denna ökning och de beräknade trafikrörelserna bedöms av trafikkontoret som acceptabla i ett bostadsområde. För att minimera störningen planeras kvalitetshöjande och hastighetsdämpande åtgärder längs Träkilsgatan.

Natur och rekreation

Även om värdet av den skog och grönska som idag finns på platsen inte bedöms vara av betydelsefull art är ändå grönskan viktig för områdets karaktär och nyttjande. Bebyggelsen innebär att ingrepp sker i denna naturmark. Detaljplanen genomförs i linje med kommunens beslut om *Sans och balans*, vilket innebär att kvalitetshöjande åtgärder kommer att ske inom kvarvarande naturområde som kompensation, liksom iordningställande av en allmänt tillgänglig gångväg genom naturområdet. Stadsbyggnadskontoret bedömer att en väl anordnad gångväg, till stor del kompenserar flera svårtillgängliga stigar. Naturområdets förutsättningar och kvaliteter som promenad- och rekreationsområde anses därför till stor del kunna bevaras, om än på mindre yta och av delvis annan karaktär.

Sociala konsekvenser

Variationen av lägenhetsstorlekar och upplåtelseform ger en bra förutsättning för en blandad boendesammansättning. Nya bostäder med högre tillgänglighet ger möjlighet till kvarboende i stadsdelen, t.ex. för personer som idag bor utan hiss. De mindre hyreslägenheterna kan t.ex. vara aktuella för unga, medan de större lägenheterna kan locka barnfamiljer som attraheras av boende i flerbostadshus nära både stad och natur.

Ny bebyggelse inom planområdet, med ny gångväg som belyses och en upprustning av gatumiljön, gör att både Träkilsgatan och naturområdet befolkas, vilket har betydelse för både tillgänglighet och trygghet.

GENOMFÖRANDETID

Genomförandetiden utgår 5 år efter det datum då planen vunnit laga kraft.

Birgitta Löf
Planchef

Sirpa R Johansson
Planingenjör