



Göteborgs Stad

Stadsbyggnadskontoret

10.3

Antagen av KF/BN den	25/2	20	16
§	19	1 AC	
Laga kraft den	31/5	20	17 / BS

Planhandling

Antagande

Datum: 2015-04-27 rev 2015-12-01

Diarienummer: 0465/06 (Aktb. 2-5298)

Maria Gränsbo

Telefon: 031-368 16 47

E-post: fornamn.efternamn@sbk.goteborg.se

Detaljplan för Bostäder och skola i Östra Kålltorp inom stadsdelarna Kålltorp och Sävenäs i Göteborg

Detaljplanen är upprättad enligt PBL (1987:10)

Planbeskrivning



Snedbild mot nordost över planområdet.

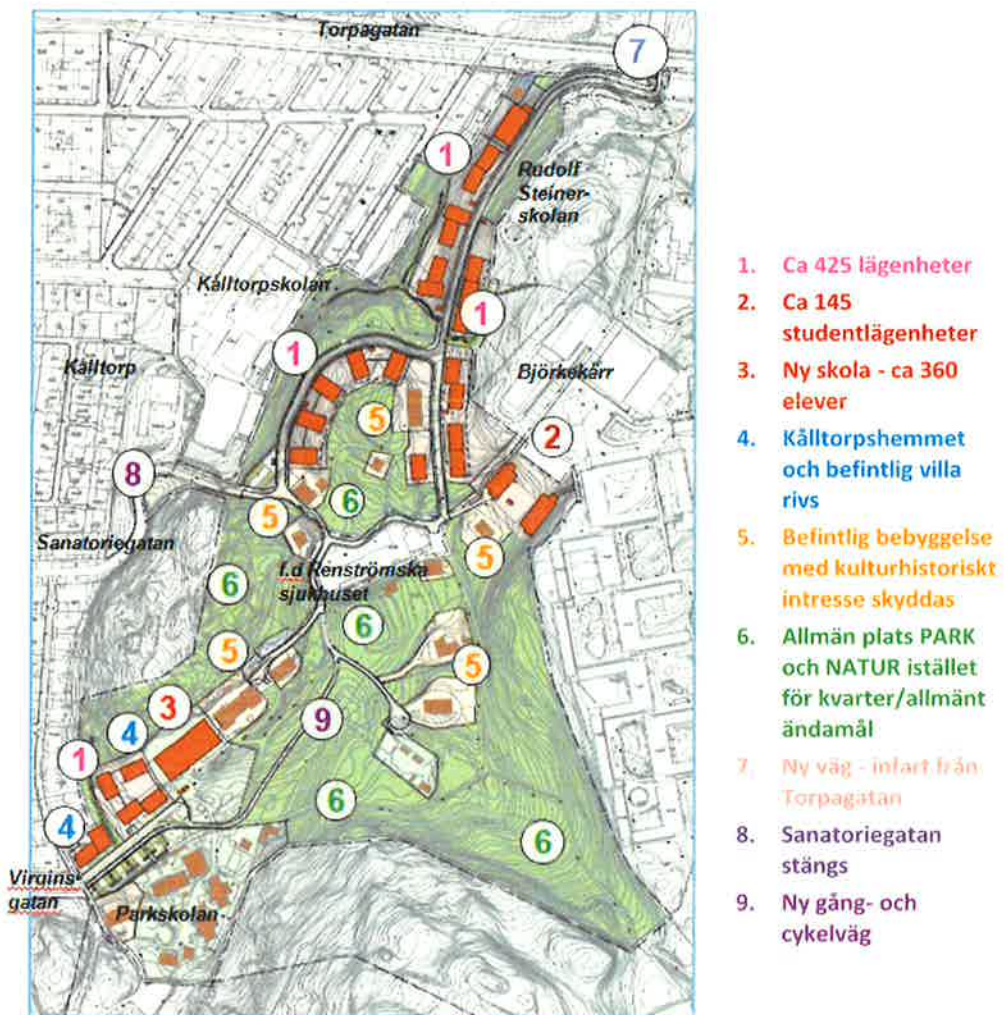
Innehåll

Planens syfte och huvuddrag	3
Handlingar	4
Förutsättningar	5
Läge	5
Areal och markägoförhållanden	5
Planförhållanden	5
Mark och vegetation	6
Geotekniska förhållanden	7
Markradon	8
Fornlämningar	9
Kulturhistoria	9
Befintlig bebyggelse	10
Service	10
Detaljplanens innebörd och konsekvenser	12
Plan- och gestaltningsidé	12
Bebyggelse	15
Friytor	32
Trafik	34
Teknisk försörjning	36
Grundläggning	38
Konsekvensbeskrivning	38
Genomförandetid	47

Planens syfte och huvuddrag

Syftet med detaljplanen är att ändra tidigare allmänt ändamål för sjukhus för att ge möjlighet att bygga nya bostäder och en ny skola samt att öka tillgängligheten till området för allmänheten genom att planlägga för allmän plats park/natur och en ny gata in i området. Syftet är också att bevara och skydda den kulturhistoriskt mycket intressanta miljön och dess byggnader. Detta innebär att krav på utformningen av nya byggnader ställs för att skapa en god helhetsverkan i relation till de kulturhistoriskt värdefulla byggnaderna och miljöerna i närområdet.

Detaljplanen möjliggör ny bebyggelse för cirka 570 lägenheter, varav cirka 145 är avsedda som studentbostäder, samt en ny skola för cirka 360 elever.



I den norra delen av planområdet angörs området med en ny lokal gata från Torpagatan och bostäder i flerbostadshus placeras utmed gatan. I områdets mittendel, norr om fd Renströmska sjukhuset, möjliggörs nya flerbostadshus kring en kulle. I anslutning till Studiegången, Rosendal, ges bygg rätt för två nya hus. Höjden på bostadshusen kommer att variera i hela området mellan ca 4-8 våningar mot gatan. Det kuperade läget innebär på många ställen att även suterrängvåningar kan byggas så att husen åt något håll kan vara upp emot 9 våningar. Parkering kommer till övervägande del att ske i garage under bostäderna och i p-hus i norra delen av området.

Ett flertal hus tillhörande fd Renströmska sjukhuset föreslås användas på ett sätt som är anpassat till deras kulturhistoriska värde. Parkområdet skyddas och blir allmän plats, park. Områden med höga naturvärden planläggs som allmän plats natur. Sanatoriegatan stängs i västra delen av planområdet vilket innebär att befintliga hus vid parken istället får ny tillfart från Torpagatan via den nya gatan.

Det blir möjligt att bygga ett flerbostadshus med 25 lägenheter om en befintlig villa rivs och en grupp med fyra nya flerbostadshus (50-60 lägenheter) och en ny skola i områdets sydvästra del om Kålltorps sjukhem rivs.

Handlingar

Planhandlingar:

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

Övriga handlingar:

- Program för Östra Kålltorp, oktober 2009.
- Programkartor, oktober 2009.
- Samrådsredogörelse för program, 2010-08-31.
- Samrådsredogörelse
- Utställningsutlåtande
- Fastighetsförteckning
- Illustrationsritning
- Grundkarta
- Antikvariskt bedömningsunderlag inför detaljplan för Östra Kålltorp, 2013 rev 2015.

Utredningar gjorda i samband med planarbetet:

- Naturvärdesinventering samt fågel- och fladdermusinventering i Östra Kålltorp, Calluna 2011-11-17.
- Geoteknisk utredning till detaljplan, PM Geoteknik, Sweco Infrastructure AB, 2012-06-19.
- Tilläggs-PM Geoteknik – Komplettering med känslighetsanalys och förhöjd grundvattenyta/portryck i Sektion A, Sweco Civil AB, Geoteknik Göteborg, 2015-09-11.
- PM Dagvattenutredning detaljplan för Östra Kålltorp. Ramböll, 2013-11-06.
- Bullerutredning för detaljplan, Cowi, 2014-01-10.
- Trafikförslag, Trafikkontoret genom Cowi, 2014-03-25.
- Trafikutredning Östra Kålltorp, Trafikkontoret genom Cowi, 2014-11-07.
- Trafikutredning för bostäder och skola i östra Kålltorp, PM, Trafikkontoret genom Norconsult, 2015-03-19.
- Påverkan på Munkebäcksmotet från detaljplaner söder om motet, PM, Trafikkontoret 2015-10-01.

Utredningar framtagna i programskedet:

- Trafikutredning för Östra Kålltorp, FB Engineering, 2009-03-04 rev 2009-04-08.
- Kulturmiljöunderlag Östra Kålltorp, Antiquum, 2008.

Förutsättningar

Läge

Planområdet är beläget kring fd Renströmska sjukhuset i Östra Kålltorp, cirka fyra kilometer öster om Göteborgs centrum. Området gränsar i norr mot Torpagatan, mot öster till Rudolf Steinerskolan och studentområdet i Rosendal, mot söder till Delsjöområdet och mot väster till befintlig bostadsbebyggelse och Kålltorpsskolan.



Karta som visar var planområdet ligger.

Areal och markägförhållanden

Planområdets areal är cirka 19 hektar. Det omfattar delar av fastigheterna Sävenäs 175:1, Kålltorp 747:107, Kålltorp 746: 1, Kålltorp 746:7, Kålltorp 746: 9, Kålltorp 746:43, Kålltorp 44:22, Kålltorp 44:28, Kålltorp 44:29, Kålltorp 44:31 och Kålltorp 44:32 och. Marken inom planområdet är med undantag av en privatägd fastighet i kommunens ägo. Sävenäs 175:1 och 44:30 är upplåtta med tomträtt till Rudolf Steinerskolans byggstiftelse och SGS.

Planförhållanden

Översiktsplan

Översiktsplan för Göteborg anger bebyggelseområden med grön- och rekreationsytor, den södra delen anges som grön- och rekreationsområde. Detaljplanens användning med bostäder, skola, bevarande av kulturhistoriskt värdefull bebyggelse, park och naturmark följer inriktningen i översiktsplanen.

Detaljplan

Planområdet berörs av ett antal gällande detaljplaner. Genomförandetiden har gått ut för samtliga. För den södra delen av området gäller detaljplan F 3220, som vann laga kraft år 1968 och anger allmänt ändamål och parkmark (se plankarta och illustrationskarta för stadsplan F 3220 under beskrivning av nollalternativet i slutet av planbeskrivningen). Den planen innehåller ett stort antal ej utnyttjade byggrätter. Området öster om Kåll-

torpsskolan ingår i F 2132, som vann laga kraft 1935 och anger allmän plats park. Området öster om bostadshusen längs Qvidingsgatan ingår i F 2592, som vann laga kraft 1946 som anges allmän plats park. Norra delen av planområdet ingår i F 4369 som vann laga kraft 1998. Planen anger skoländamål. Även i denna plan finns outnyttjade byggrätter. För området vid Rosendals centrum (Studiegången) gäller F 4553, som vann laga kraft år 2001.

För fastigheten Kålltorp 44:28 finns fastställd tomtindelning 1480K-III-6578.

Området där fd Renströmska sjukhusets huvudbyggnad ligger är helt omslutet av det nya planförslaget – men ingår inte i planområdet. I den delen gäller detaljplan F 4913 som vann laga kraft 2007. Genomförandetiden har gått ut. Planen anger Q, användning anpassad till byggnadens kulturvärden. Det är numera bostäder i byggnaden.

Program

Ett program, ”*Program för Östra Kålltorp*”, har upprättats för planområdet. Samråd kring programförslaget genomfördes 2 december 2009 – 26 januari 2010. Byggnadsnämnden antecknade samrådsredogörelsen den 31 augusti 2010.

Mark och vegetation

Planområdet består av ett höjdområde, genomskuret av en dalsänka i sydvästlig till nordostlig riktning. De högre belägna delarna består av berg i dagen och berg med tunt jordtäckte. I den delvis kraftiga sluttningen öster om Qvidingsgatan, Kålltorpsskolan, Övergårdsstigen och Nedergårdsgatan karaktäriseras naturen av storblockig blandskog med framför allt tall, men även en del björk och ek. Barrträden dominerar i de östra delarna av området, medan inslag av lövträd ökar runt om den centrala parken.

En naturvärdesinventering samt fågel- och fladdermusinventering har utförts av Calluna. Kullen norr om Kålltorps sjukhem har höga naturvärden som gamla tallar och lövträd samt den rödlistade talticka och ask.

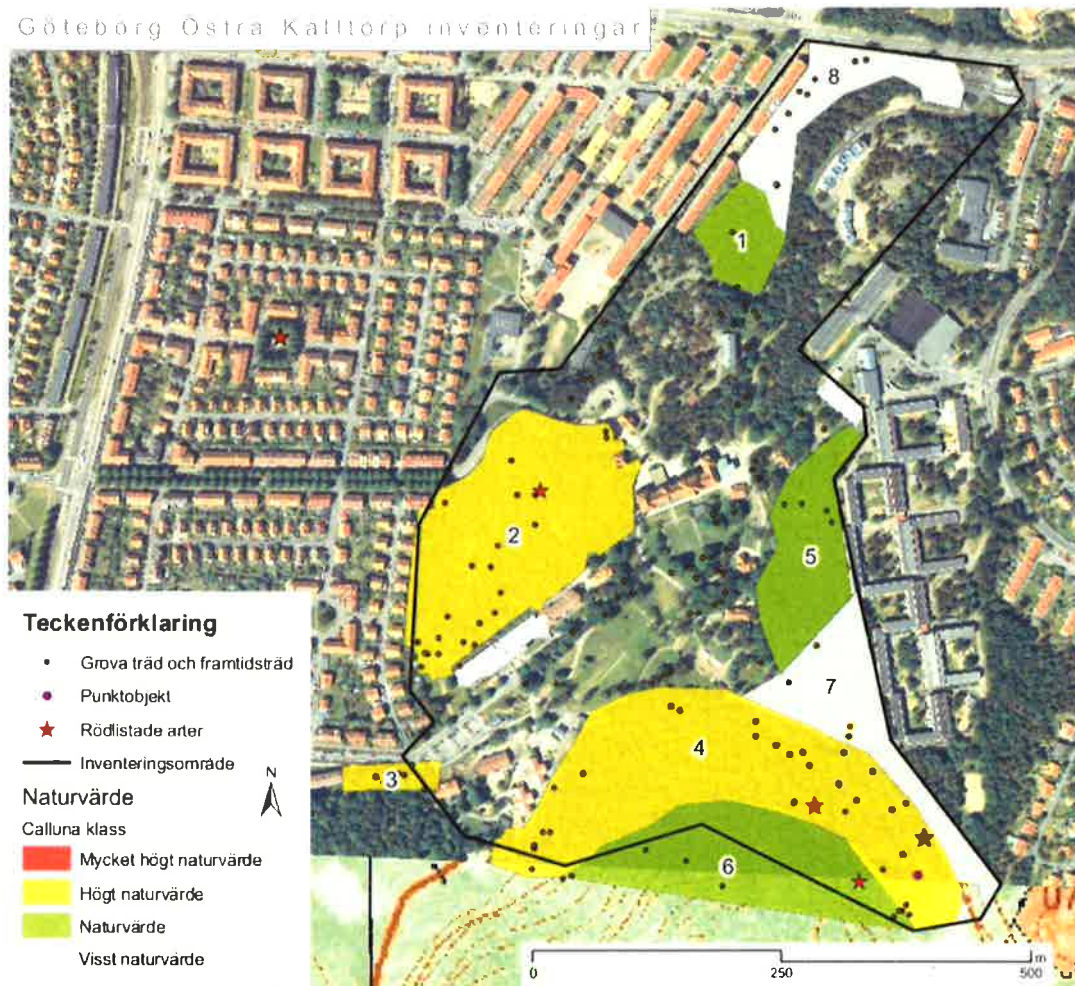
Grova träd inom planområdet har inventerats och mätts in som underlag till detaljplanens utformning.

Under fågelinventeringen observerades endast vanliga fågelarter, bland annat större hackspett. Kattuggla observerades vid en av skorstenarna på före detta Renströmska sjukhuset. Enligt uppgift från park- och naturförvaltningen skall det även finnas ugglor vid Gula villan. Samtliga fågelarter är skyddade enligt artskyddsförordningen men enligt Naturvårdsverkets tolkning behöver ingen hänsyn tas till dessa fågelarter då de inte är rödlistade och inte heller minskar kraftigt i antal.

Områdets rekreations- och pedagogiska värden har bedömts som högt med tanke på närheten till övriga rekreationsområden och att flera skolor och förskolor ligger i eller strax utanför området samt parkmiljön i områdets mitt.

Samtliga fladdermusarter som påträffades anses vara allmänna för området och artantalet bedöms som lågt.

Det finns inga kända markföroreningar inom planområdet.



Naturvärdesinventering med klassade områden (Calluna).

Geotekniska förhållanden

En geoteknisk utredning, PM Geoteknik, har utförts av Sweco Infrastructure. Den innehåller även en bergteknisk utredning som har utförts av Bergab (bilaga till PM Geoteknik).

Stabilitet

Stabiliteten uppfyller IEG:s krav gällande erforderlig säkerhetsfaktor för befintliga förhållanden inom hela detaljplaneområdet. Stora delar av planområdet utgörs av berg i dagen och generellt kommer den planerade bebyggelsen att uppföras på berg, vilket innebär att planerad byggnation inte utgör något hot för stabiliteten. På ett fåtal ställen inom planområdet gränsar planerad bebyggelse till områden där undersökningar påvisat lera. Beräkningar utförda där lermäktighet och släntlutning är som störst visar dock att stabiliteten är tillfredställande, inga stabilitetsproblem föreligger därför. Säkerhetsfaktorn mot brott för det aktuella planområdet ligger generellt betydligt högre än rekommenderade säkerhetsnivåer, vilket i praktiken innebär att det inte erfordras några belastningsrestriktioner inom planområdet med hänsyn till stabilitetsförhållandena.

Sättningar

Planområdet utgörs till största del av kuperad fastmark med friktionsjordlager på berg eller berg i dagen, inom dessa områden föreligger ingen risk för sättningar. I områdets södra del återfinns partier med lermark. Lerans mäktighet är generellt cirka 4-6 meter

och den bedöms lokalt kunna vara sättningsbenägen. Belastningsökningar inom dessa områden (såväl permanenta och temporära skeden), till följd av uppfyllnader eller grundvattensänkningar, ska beaktas så att inga oönskade sättningar och sättningsdifferenser uppstår för planerade eller befintliga byggnader och anläggningar.

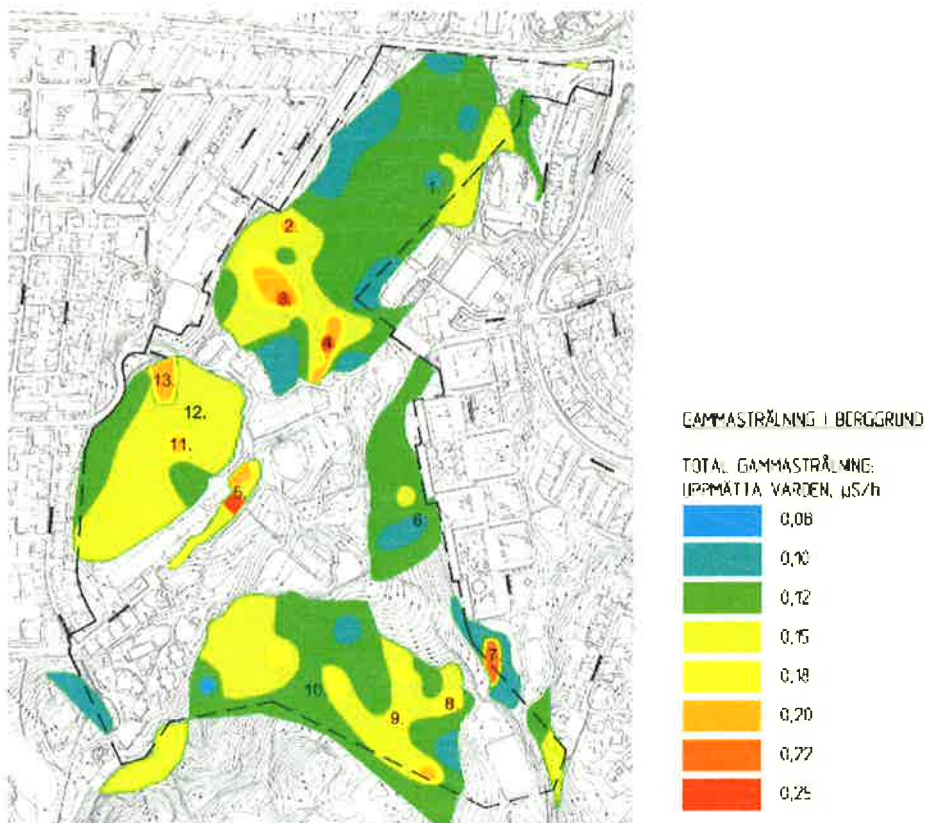
Bergtekniska förhållanden

Den bergteknisk utredning visar att berggrunden generellt består av granit och gnejs med riklig förekomst av pegmatit. Inom området förekommer stora områden med berg i dagen. Både befintliga bergsskärningar och naturliga bergsslänter anses generellt vara stabila i dagsläget, med undantag för ett fåtal platser som anses som potentiellt instabila och förslag till åtgärder redovisas. Observerade sprickor ger ingen anledning till restriktion i val av riktning och lutning av planerade nya skärningar/slänter i undersökningsområdet. Inom några delområden rekommenderas dock en anpassning av släntlutningen och/eller förförstärkning. Rensning/säkring av lösa block skall utföras. Borttagning eller säkring av block skall ombesörjas av berörd markägare/exploatör i samband med utbyggnaden.

Markradon

Berggrunden inom planområdet bedöms utgöra högradonmark. Nya byggnader som uppförs på högradonmark ska utföras radonsäkra, det innebär en grundkonstruktion med höga krav på att byggnaden är tät mot inläckande jordluft.

Bergmaterial från området bör inte användas som byggnadsmaterial utan ytterligare undersökning om vilka stråldoser som kan förväntas.



Karta som visar gammastrålning i berggrund. Ur den geotekniska undersökningen.

Fornlämningar

Planområdet innehåller inga kända fornlämningar. Någon särskild inventering eller utredning har inte bedömts vara nödvändig.

Kulturhistoria

Området kulturhistoriska värden är framför allt knutna till den välbevarade sjukhusmiljön kring Renströmska sjukhuset. En utredning togs fram i programskedet av Antiquum, den innehåller en historisk översikt, en karaktärisering av olika delområden samt en kulturhistorisk värdering.

Området nyttjades från 1500-talet fram till 1900-talet som jordbruksmark för två större gårdar. Den ena, Kålltorps gård, är bevarad i sydvästra delen av planområdet.

Renströmska sjukhuset anlades som ett sanatorium i början av 1900-talet och blev benämningen på en grupp byggnader belägna i ett vackert parkområde. Anläggningen uppfördes som ett led i bekämpningen av tuberkulos. I området fanns, förutom den stora huvudbyggnaden, även bostadshus för personal, sjukhuspaviljonger, lik- och obduktionsbyggnad, vattentorn och så kallade ligghallar.



Renströmska sjukhusets huvudbyggnad, som numera inrymmer bostäder, ligger mitt i området – men igår inte i planförslaget. Byggnaden ger området en historisk förankring och identitet. Tillsammans med grönskan och de övriga byggnaderna som hört till sanatoriet utgör den en kulturhistorisk miljö av stort intresse.

Området som helhet utgör en vacker parkmiljö och har tillsammans med byggnaderna i parken såväl miljömässiga som socialhistoriska värden.

Merparten av områdets ursprungliga byggnader finns bevarade, däremot är de för sanatorier så typiska ligghallarna rivna. I området har det skett få förändringar varav de största innebar byggandet av Kålltorps sjukhem och Studiegången under slutet av 1960-talet samt tillkomsten av Parkskolan intill Kålltorps gård.

Resterna kring Kålltorps gård är också av kulturhistoriskt värde, men då närområdet har förändrats kraftigt under de senaste decennierna har upplevelsen av jordbrukslandskapet påverkats negativt.

Ett antikvariskt bedömningsunderlag har tagits fram av stadsbyggnadskontoret. I detta underlag finns byggnadsbeskrivningar av byggnadernas exteriör. I avsnittet ”Bebyggelse med kulturvärden (Q)” finns korta beskrivningar av hus som ska bevaras.

Befintlig bebyggelse

Bebyggelsen inom planområdet består i planområdets centrala del av byggnader som alla tillhörde Renströmska sjukhuset (beskrivs i avsnittet "Bebyggelse med kulturvärden (Q)". I den sydvästra delen finns Kålltorps sjukhem, en villa, Kålltorps gård, skolområdet med Parkskolan, en förskola samt några mindre föreningslokaler. Därutöver finns några mindre byggnader innehållande tekniska anläggningar.



Kålltorps sjukhem nära Virginsgatan i planområdets sydvästra del. Byggnaden används inte längre som sjukhem.



I sydvästra delen av området ligger Parkskolan och två mindre föreningslokaler.

Service

Inom och i närheten av planområdet finns ett flertal skolor och förskolor. Det bedrivs förskoleverksamhet i flera av de äldre byggnaderna tillhörande sjukhusområdet, totalt rymmer avdelningarna i kommunens regi knappt 260 platser. Därutöver finns en förskola i privat regi.

I Gula villan (bostadshus för överläkaren) driver Rudolf Steinerskolans sexårsverksamhet samt fritidshem för årskurs 1-3.

Det finns en tillfällig förskola för cirka 50 barn i det gamla annexet (Sjukpaviljong avdelning 8-9) intill sjukhemmet och även 8-10 lägenheter för stora barnfamiljer.

Parkskolan har cirka 150 elever i årskurserna förskoleklass upp till årskurs ett. I årskurs två fortsätter eleverna på Kålltorpsskolan som har cirka 600 elever från årskurs två till nio.

Rudolf Steinerskolan på Tallhöjdgatan är en fristående skola med cirka 200 elever från årskurs ett till nio.

Kommersiell service finns i närheten av planområdet. Vid Munkebäckstorg finns livsmedelsbutik och mindre butiker. I Rosendal finns en livsmedelsbutik, utmed Munkebäcksgatan finns ett flertal restauranger och caféer och vid Munkebäcksmotet finns volymhandel med mera.



Hållplatser, gator och skolor markerade på flygfoto.

Detaljplanens innebörd och konsekvenser

Detaljplanen innebär att markanvändningen enligt gällande plan, allmänt ändamål respektive allmän plats park ändras till kvartersmark för bostäder, skola, kulturhistorisk bebyggelse mm. Gator, gång- och cykelvägar, park och natur mm planläggs som allmän plats.

Detaljplanen medger byggrätt för cirka 570 lägenheter i flerbostadshus, varav cirka 145 blir studentlägenheter. Huvuddelen av de nya bostäderna är belägna norr om fd Renströmska sjukhuset. I planområdet sydvästra del möjliggörs en ny skoltomt och ett nytt bostadskvarter om byggnaden för fd Kålltorps sjukhem rivs. Ett nytt flerbostadshus kan också byggas om den befintliga villan på Kålltorp 44:28 rivs.

Mellan bebyggelsegrupperna sparas natur- och parkmark. Förslaget har anpassats till områdets kultur- och naturvärden. Ett flertal byggnader tillhörande sjukhusområdet får genom planen skydd mot rivning och särskilda krav ställs vid ändring och underhåll.



Vy över planområdets norra och mellersta delar sedda från väster. (Liljewall arkitekter)

Plan- och gestaltningsidé

Östra Kålltorp är ett område med många kvaliteter. Den vackra naturen och den kulturhistoriska miljön utgör några av de starkaste identitetsskapande elementen, som också är grunden för gestaltningen av området.

Området ligger nära staden, men samtidigt i direkt anslutning till Delsjöområdet. Den vilda skogen står i kontrast till det ordnade parkrummet kring fd Renströmska sjukhuset. Runtom finns bostadsområden från olika tidsåldrar med skiftande karaktär. Ett nytt område skapas, med egen identitet och karaktär samtidigt som det integreras och samspelar med befintliga områden runtom.

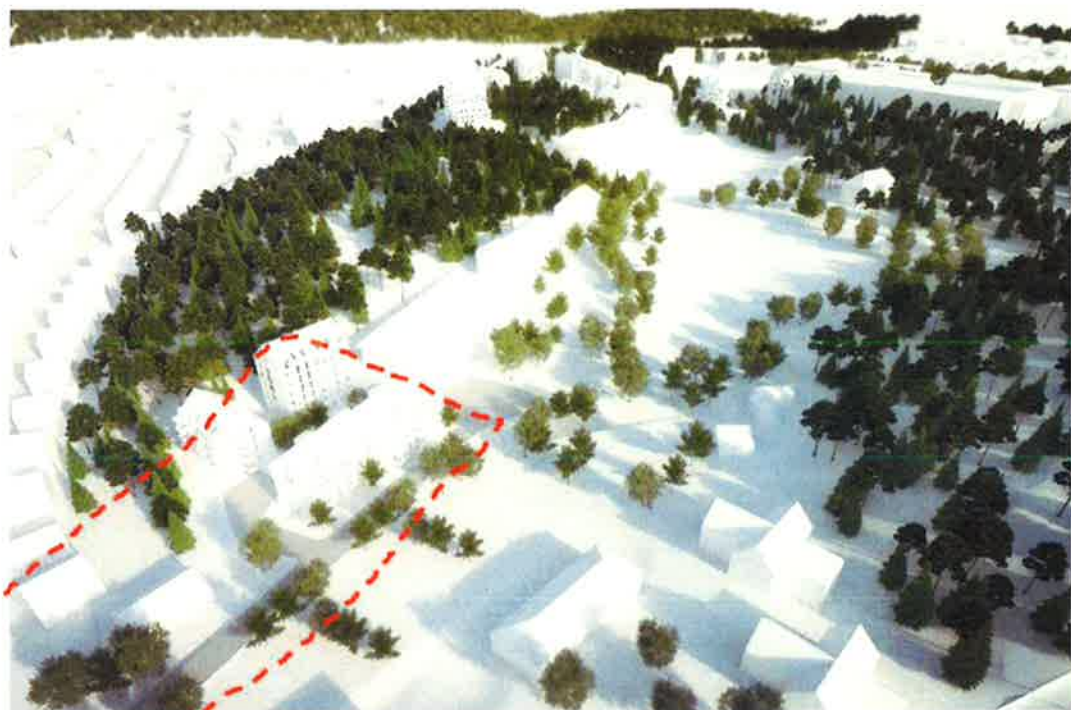
Den nya bebyggelsen har moderna former och uttryck av sin tid, men med relation till den äldre bebyggelsens särdrag bland annat genom särskilda krav gällande byggnadsvolymer och takutformning. Nya byggnader placeras på ett sätt som tar vara på naturens egna landskapsrum. En variation i höjd ger dynamik och tar vara på de utsiktslägen som finns i området.

Bebyggelsen koncentreras till de nya gator som dras genom området. Större delen av den unika miljön med parkområden och äldre byggnader tillhörande sjukhuset får skyddsbestämmelser och bevaras.

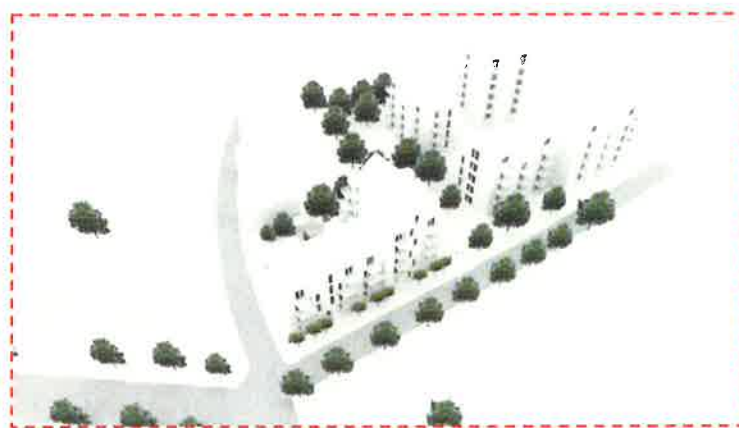
I mitten av området vidgar sig landskapsrummet kring en plåtå och en kulle. Bostäderna bildar här områdets kärna, och det är lämpligt med en tätare och högre exploatering. De nya studentbostäderna knyter ihop den nya bebyggelsen med befintliga bostäder i Rosendal.

Stråk för såväl gående som cyklister knyter ihop befintliga och nya delar. Befintliga stråk tas tillvara och nya skapas, till nytta för både boende, verksamma, besökare och kringboende.

Den södra kullen kännetecknas av särskilt bevarandevärd natur. Här sparas större delen av naturen och bostäder samt ny skola förläggs vid kullens södra fot. En befintlig villa kan rivras och ersättas med ett flerbostadshus som bidrar till att knyta samman det nya området med bebyggelsen på Virginsgatan.



Vy över planområdets södra del sedd från sydväst framtagen vid samrådet våren 2014 (Lilje-wall arkitekter). På denna bild syns den befintliga villan i nedre vänstra hörnet. Markeringen visar den del som motsvaras av nedanstående bild.



Kompletterande vy där villan ersatts med ett flerbostadshus. (Helhetshus Arkitektstudio)



Illustration av hela planområdet och indelning i delområden med ny bebyggelse.

Bebyggelse

Bostäder med inslag av handel och kontor (BH,K₁) samt parkeringshus, bostadskomplement, handel och kontor (P₁B,H,K₁)

Den huvudsakliga markanvändningen är bostäder, därutöver medger planen att handel och kontor inryms i de två första våningarna, räknat från närmsta gata. Områdets nya bostadsbebyggelse beskrivs utifrån en uppdelning i fem bebyggelsegrupper, se illustrationskartan i avsnitten Plan- och gestaltningsidé.

Den privata fastigheten utvecklas av en egen exploatör och arkitekt. För kommunens mark har markanvisning skett till sju olika exploatörer. Avsikten är att genom kommunens markförsäljning styra för att få en fördelning med ungefär hälften hyresrätter och hälften bostadsrätter. Bland exploatörerna ingår bland annat en byggemenskap. Det är även tänkt att en del av hyreslägenheterna skall upplåtas som ett kollektivhus. Exploatörerna har gemensamt anlitat Liljewall arkitekter för att ta fram ett bebyggelseförslag. Det finns inget beslut om vilka byggrätter som respektive exploatör ska få. Det antal lägenheter som nämns i texten har bedömts av arkitekten och bygger på att studentlägenheterna är små och att övriga lägenheter främst utgörs av tvåor och treor. Antalet lägenheter kan ändras beroende på hur stora lägenheter exploatörerna väljer att bygga.



Illustration av möjlig utformning av p-hus och bostadshus i norra entrén. (Liljewall arkitekter)

Beskrivning av delområden

Norra entrén

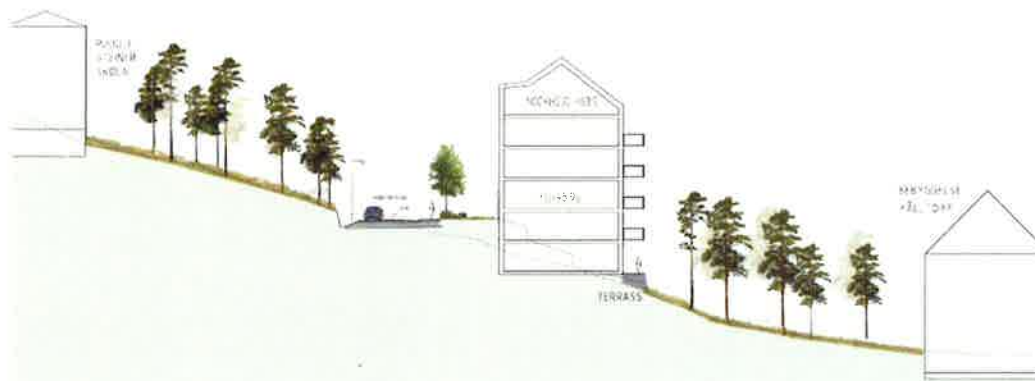
Från Torpagatan i norr leder en ny gata in i området. Infarten till Rudolf Steinerskolan flyttas något. Landskapsrummet är förhållandevis smalt och sluttar brant åt väster. Gatan skär genom skogen, mitt i branten. På dess ovansida ligger Rudolf Steinerskolan. På gatans nedre sida ligger de nya husen. Närmast Torpagatan ligger en byggnad med användningen (P₁B₁H₁K₁). Den kan innehålla parkeringar, verksamheter och bostadskomplement (parkering tillåts upp till samma nivå som gatan). Med bostadskomplement avses t ex gemensamma utrymmen. Sovrum är inte tillåtna pga trafikbuller från Torpagatan och lågfrekvent buller från tryckstegringsstationen vid Virginsggatan. Den byggnaden följs av nya bostadshus som ligger i brant sluttning och har suterrängvåningar. Hushöjderna varierar från fyra till sju våningar, räknat från gatan, med lägre hus framför Rudolf Steinerskolan. De högsta byggnaderna ligger med gaveln mot gatan. Mot västra sidan är husen två våningar högre eftersom även suterrängvåningarna syns där marken lutar ner från gatan. Parkering kan lösas dels i byggnaden närmas Torpagatan, dels under de närmast anslutande bostadshusen.



"Norra entrén" rymmer ca 155-165 lägenheter. (Liljewall arkitekter)

Lite längre söderut föreslås bostadshus även längs gatans östra sida. De har sex till sju våningar mot gatan och gemensamt garage under husen. Dessa hus ligger ovanför gatan vilket innebär att de får färre antal våningar mot terrängen mot baksidan.

Inom "Norra entrén" rymms ca 155-165 lägenheter varav ca 50 på östra sidan av gatan. Bebyggelsens omfattning regleras med största byggnadsarea för huvudbyggnader (e_1) samt högsta byggnadshöjd eller i vissa fall nockhöjd i meter över nollplanet.



Sektion genom nytt bostadshus i norra delen av planområdet. Fyra våningar mot gatan och två suterrängvåningar. Husen vid Qvidingsgatan nedanför slänten och Rudolf Steinerskolan ovanför slänten. (Liljewall arkitekter)

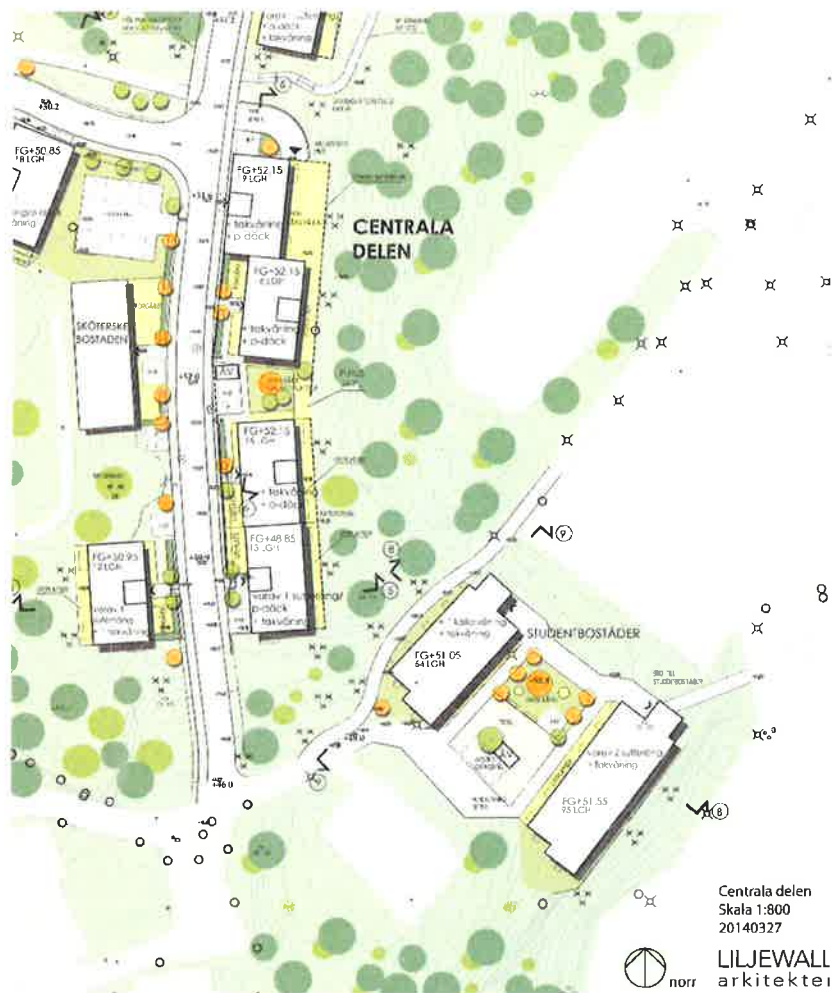
Centrala delen

I områdets mitt ligger det äldre bostadshuset "för läkare och sjuksköterskor" med befintliga hyreslägenheter. Huset är en lågmäld tegelbyggnad från 1940-talet. Här tätnar landskapsrummet och utgörs av en plåtå med höjder på östra och västra sidan. I öster höjer sig berget drygt 10 m och på krönet ligger befintliga studentbostadshus i Rosendal. I väster, bakom befintligt hus, reser sig en fin kulle med berghällar och tallar. På kullen ligger den gamla likboden med massiva murade stenvägg.

De nya byggnaderna följer gatans riktning. Ett nytt hus föreslås på västra sidan av gatan. Det får samma höjd som det äldre huset. Gatans lutning ned mot fd Renströmskas huvudbyggnad hanteras med förträdgårdar och murar. Byggnaderna är fem till sju våningar höga. På gatans östra sida föreslås parkering i ett gemensamt garage under husen. De nya husen rymmer ca 70-80 lägenheter.



Sektion genom nya bostadshus söder om fd bostadshuset för läkare och sjuksköterskor. (Liljewall arkitekter)



"Centrala delen" med 70-80 nya lägenheter samt 145 studentlägenheter. (Liljewall arkitekter)

Öster om området, högt beläget, ligger Rosendals studentbostadsområde från 1960-talet. En hiss och bro gör det möjligt för de boende att förflytta sig mellan nivåerna i det nordöstra hörnet. Vid foten av berget finns en fin glänta i sydvästläge där två lamellhus i sex till sju våningar med ca 145 nya studentbostäder placeras. Byggnaderna knyter samman Rosendal med fd Renströmska. Byggnaderna relaterar till befintliga hus på berget genom att rätta in sig i dess riktningar. Mellan husen skapas ett gårdsrum mot sydväst, som ger ljus, luft och siktlinjer för bakomliggande hus samt framföriggande villa. Angöring till byggnaderna är även möjlig från parken - men parkering skall ske i det befintliga parkeringshuset vid Rosendal.

Bebyggelsens omfattning regleras med största byggnadsarea för huvudbyggnader (e_1) respektive komplementbyggnader (e_2) samt högsta byggnadshöjd i meter över nollplanet.

Västra kullen

"Västra kullen" är en vackert belägen höjd med utsikt över Källtorp och Göteborg. Den nya lokalgatan följer till stor del befintlig gångväg och de nya husen placeras med gavlar mot gatan. Parkering sker i suterrängvåningen med infart i gatunivå, och ovan garagebjälklaget återskapas naturmark som ansluter till kullens form. Husen är sex till åtta våningar räknat från gatan, varav en eller två våningar är suterrängvåningar. Det högsta huset ligger mitt i området. Sedan trappas våningsantalet ned mot nordost respektive mot söder. Parkeringsanläggningen är gemensam och binder ihop husen i grupper om två eller tre hus.

Fem nya hus rymmer ca 100-110 lägenheter. Bebyggelsens omfattning regleras med största byggnadsarea för huvudbyggnader (e₁) samt högsta byggnadshöjd i meter över nollplanet.



Runt "västra kullen" placeras nya hus med 100-110 lägenheter. (Liljewall arkitekter)

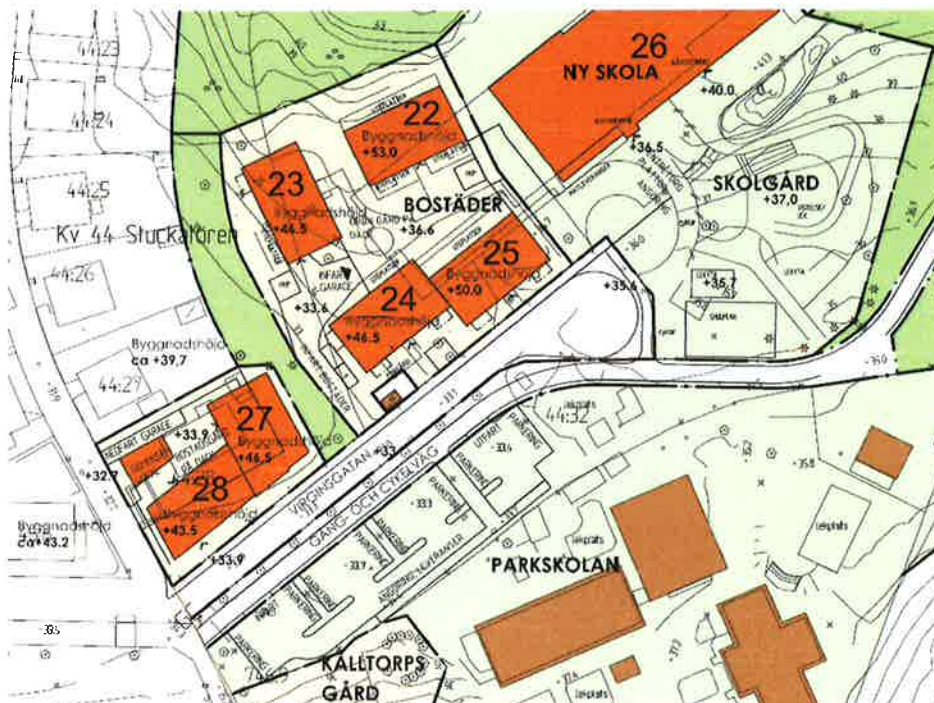


Sektion genom nytt bostadshus på "västra kullen" i sex våningar plus takvåning. Bottenvåningen är i suterräng. Den inre delen utnyttjas för parkering. (Liljewall arkitekter)

Södra kullen

Vid "södra kullen" placeras en grupp med fyra bostadshus i fem till sju våningar. De lägre byggnaderna möter befintliga villor i väster. Sedan trappas höjderna upp något mot skolan och kullen bakom. Den högsta byggnaden är ungefär lika hög som Kålltorpshemmet är idag. Byggnaderna är grupperade kring en gård med parkering i garage under gård och några av bostadshusen. I västra delen kan infart till parkeringen ordnas från markplan. Närmast skolan har marknivån stigit så att det är möjligt att angöra den innersta byggnaden uppe på gårdsbjälklaget. I storlek anknyter byggnaderna till de befintliga flerbostadshusen söder om Virginsgatan.

Husen rymmer ca 50-60 lägenheter. Bebyggelsens omfattning regleras med största byggnadsarea för huvudbyggnader (e_1) samt högsta byggnadshöjd i meter över nollplanet.



Vid entrén från Virginsgatan planeras dels nya flerbostadshus dels en ny skola för ca 360 elever. Höjderna på flerbostadshusen utgår ifrån skalan på befintliga hus på södra delen av Virginsgatan för att sedan trappas upp. Huset vid Nedergårdsgatan kan inrymma ca 25 lägenheter. Gruppen med fyra nya byggnader rymmer ca 50-60 lägenheter.



Fågelperspektiv som visar nya flerbostadshus från nordväst. (Helhetshus Arkitektstudio)

Nedergårdsgatan 24

Den befintliga villan på Kålltorp 44:28 ersätts med ett flerbostadshus med ca 25 lägenheter. Avsikten är att det skall vara seniorlägenheter. Parkering ska lösas under gården och husen. Gällande tomtindelning upphävs inom planområdet och fastigheten utökas genom tillköp av mark söderut och österut.

Byggnaden delas upp i två huskroppar som trappar i höjd och avses binda samman den högre tillkommande bebyggelsen med den befintliga lägre. Den östra byggnaden får samma höjd som de två närmaste husen som planeras där Kålltorps hemmet ligger. Den västra byggnadskroppen blir tre meter lägre. I placering och storlek anknäver de nya byggnaderna till de befintliga flerbostadshusen på södra sidan av Virginsgatan.

Husen rymmer ca 25 lägenheter. Bebyggelsens omfattning regleras med största byggnadsarea för huvudbyggnader (e_1) samt högsta byggnadshöjd i meter över nollplanet.



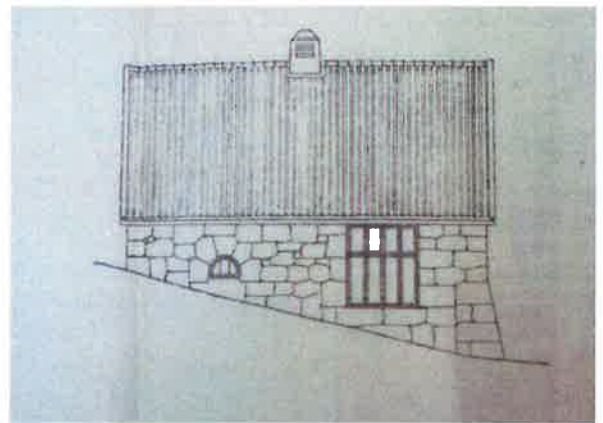
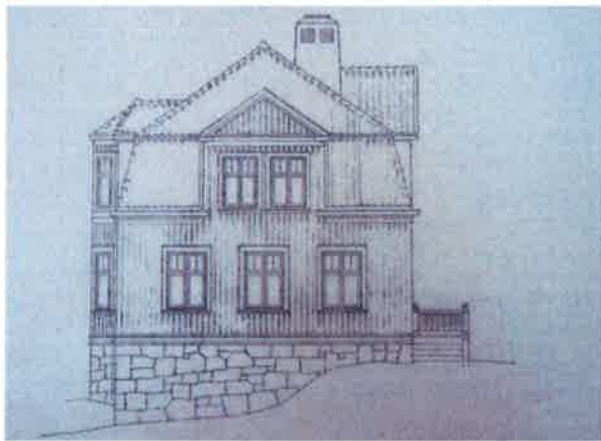
Perspektiv från korsningen Virginsgatan/Nedergårdsgatan som visar möjlig utformning av flerbostadshus som ersätter befintlig privat villa på Nedergårdsgatan 24. (Helhetshus arkitektstudio)

Placering

Nya bostadshus i den norra, centrala delen och vid västra kullen kan placeras nära gatan, minst 0,5 meter från fastighetsgräns, och minst 4 meter till övriga gränser (p_1). Generellt inom planområdet gäller att komplementbyggnader ska placeras minst 0,5 meter från gräns till lokalgata och minst 1 meter till övriga fastighetsgränser. Mark som inte får bebyggas (prickmark) är bland annat utlagd för att hålla avstånd till naturmark och befintlig kulturhistoriskt värdefull bebyggelse. På västra kullen får bostadsbyggnaderna inte placeras närmare varandra än 10 meter för att behålla siktlinjer mellan husen (p_3).

Utformning

Detaljplanen anger ramar för utformningen av nya hus inom området. Det är av stor betydelse för att anpassa den nya bebyggelsen till områdets kulturhistoriska värden. För att skapa en god helhetsverkan i relation till de kulturhistoriskt värdefulla byggnaderna i närområdet, varav flertalet är utförda i en nationalromantisk stil, eftersträvas vissa karaktäristiska drag när det gäller markanpassning, utformning av socklar och suterrängvåningar samt byggnadsvolymer, taklutning och taktytor. Särskilda planbestämmelser har därför gjorts för de nya byggnadernas utformning och för markens anordnande.



Exempel på kulturhistoriskt värdefulla byggnader inom planområdet med nationalromantisk stil. Tydliga socklar och tak är några karaktärsdrag. Sockelns fasadmaterial går ända ner i mark utan synlig grundmur av annat material.

Markanpassning

Slänter ska göras så naturanpassade som möjligt. Stenblock som inte kan bevaras på sin ursprungliga plats bör återanvändas där naturmark återskapas. En planbestämmelse har införts som lyder "n₂ - höjdskillnader som inte släntas ska tas upp med naturstensmurar"

Sockel och suterrängvåning

Vid suterrängvåningar eftersträvas markering av våningshöga socklar genom valet av fasadmateriäl/kulör. För att förtydliga byggnadsvolymernas förhållande till terrängen bör mötet mellan sockelvåning och mark utföras utan synlig grundmur av annat materiäl. Lösningen bidrar till upplevelsen av att byggnaderna är väl förankrade på platsen.

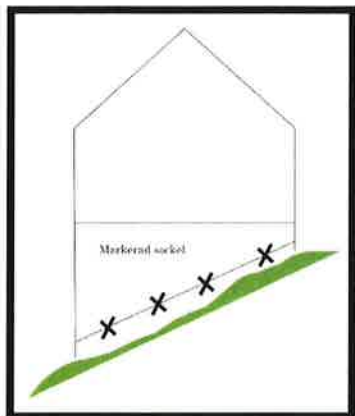


Illustration som visar hur sockelvåningen bör utformas. Önskad materialskarv är överkryssad.

Byggnadsvolym och takutformning

Den tillkommande bebyggelsen är delvis väl synlig från omgivande stadsdelar och därför ska tydliga byggnadsvolymer och tydliga taktyper eftersträvas för en god stads- och landskapsbild. Tydliga huvudvolymer kan kompletteras med mindre tillägg som till exempel burspråk och balkonger på vägg.

De befintliga byggnaderna kännetecknas bland annat av väl gestaltade tak varför tydliga takformer och sammanhängande taktyper eftersträvas. Installationshuvor och liknande på tak ska minimeras och samordnas för en god helhetsverkan. Takfönster ska placeras med utgångspunkt i underliggande fasads gestaltning och får inte genom antal eller sammanlagd area dominera taklandskapet.

Fönster, räcken, balkonger

Fönster ska ha ett tydligt förhållande till omgivande vägg genom att antingen placeras direkt i fasadliv eller tydligt indragna.

Utvändiga räcken ska utföras i smide/trä/glas för att åstadkomma en god materialverkan i kombination med fasadmaterialet.

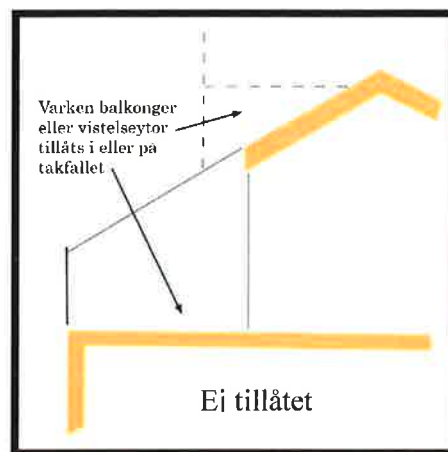
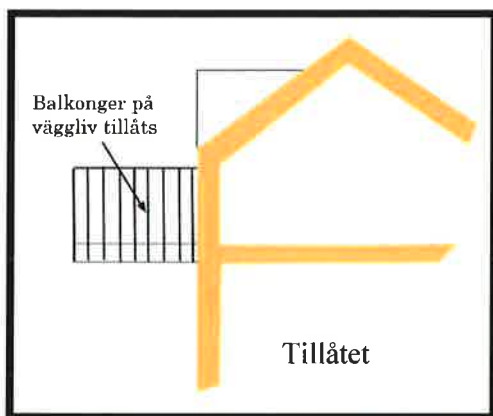


Exempel på kulturhistoriskt värdefull byggnad inom planområdet i nationalromantisk stil. Tydliga takformer med lätta tillägg.

Planbestämmelser

I delområde Norra entrén och Södra kullen gäller bestämmelse f₁.

"Tak ska vara av typ sadeltak med fall ut mot fasad och tydliga gavelmotiv. Minsta tillåtna takvinkel är 25 grader. Över högsta byggnadshöjd får längs sammanlagt högst hälften av fasadlängden uppföras takkupor, hisstoppar, fläktrum. Dessa får utföras med annan takform än sadeltak och med takvinkel mindre än 25 grader. Vistelseytor eller balkonger i eller på takfallet tillåts inte. Taktäckning ska till största delen utföras med lertegelpannor, falsad plåt, takvegetation eller kombinationer av dessa. Solenergianläggningar kan tillåtas på tak liksom takfönster."



Förklarande principskisser gällande bestämmelserna om balkong vid takvåningar.

Inom delområdena Västra kullen och Centrala delen gäller bestämmelse f₂ som bland annat anger brantare tak samt svärtan i fasadkulörerna. Denna bebyggelse ligger i direkt anslutning till den kulturhistoriskt värdefulla och ska därför anpassas mer till den äldre bebyggelsen.

"Tak ska vara av typ sadeltak med fall ut mot fasad och tydliga gavelmotiv. Minsta tillåtna takvinkel är 38 grader. Över högsta byggnadshöjd får längs sammanlagt högst hälften av fasadlängden uppföras takkupor, hisstoppar, fläktrum. Dessa får utföras med annan takform än sadeltak och med takvinkel mindre än 38 grader. Vistelseytor eller balkonger i eller på takfallet tillåts inte. Taktäckning ska till största delen utföras med lertegelpannor, falsad plåt, takvegetation eller kombinationer av dessa. Solenergianläggningar kan tillåtas på tak liksom takfönster. Fasadmateriäl ska till största delen vara natursten, tegel, puts, trä eller kombinationer av dessa. Socklar i målad eller synlig betong tillåts inte. Fasadkulör ska ha minst 50% svärta enligt NCS-systemet. "

Inom området mellan Rosendal och "Gröna villan" begränsas gavelbredden till högst 15 meter med hänsyn till Gröna villan som har en betydligt mindre volym, bestämmelse f₅.

I delområdet Västra kullen ska nya hus orienteras med gaveln mot lokalgatan och gavelns bredd får inte överstiga 14 meter, bestämmelse f₆. Syftet är att samordna husens orientering och få karaktäristiska gavlar med sadeltak mot väster och nordväst.

Bebyggelse med kulturvärden (Q)

De befintliga byggnaderna används idag för olika ändamål, bland annat som bostadshus, flera förskoleavdelningar, fritidshem, dagverksamhet och lokaler för park- och naturförvaltningen. Den framtida användningen är inte bestämd. Byggnaderna får användas för ändamål vars användning kan anpassas till bebyggelsens kulturvärden.



Bostadshus för överläkare som ligger vid parken.

Planbestämmelser



För att skydda den särskilt värdefulla bebyggelsen enligt 3 kap 12§ Plan- och bygglagen (1987:10) har bestämmelsen q införts för att hindra rivning av dessa byggnader. Planen ställer krav på varsamhet vid underhåll och ändring av byggnader med användningen, bestämmelsen k₁. Varsamheten innebär att underhåll och eventuella ändringar av en byggnad ska anpassas till byggnadens kulturhistoriska värde, arkitektoniska egenart och omgivningens karaktär. Som underlag till detaljplanen finns dels *Antikvariskt bedömningsunderlag inför detaljplan för Östra Källtorp 2013 rev 2015*, *Stadsbyggnadskontoret* och dels *Kulturmiljöunderlag Östra Källtorp 2008*, *Antiquum*.

Utökad bygglovplikt gällande friggebodar har införts vid de byggnader som omfattas av q inom planområdet inom användningsområde Q.

För att det kulturhistoriska sammanhanget (där byggnader och park ingår i en gemensam miljö) skall kunna utläsas väl även i fortsättningen har en bestämmelse n₃ införts som begränsar möjligheten att inhägnat marken kring de kulturhistoriskt intressanta byggnaderna.

Byggnadsbeskrivningar

Området präglas idag av nationalromantikens ideal där natur och bebyggelse harmonierar vilket skapar en sällsynt stämning. Relationen kommer till fysiskt uttryck genom byggnadernas placering och komposition där skala, form och materialitet bör ägnas särskild uppmärksamhet i syfte att bibehålla upplevelsen av områdets säregna karaktär. Det finns en intim relation mellan de olika/ till synes lika, individerna, vilka också är beroende av varandra. Varsamhetsbestämmelser har införts för respektive befintlig byggnad. I följande tabell preciseras innebörden av dessa bestämmelser. Tillsammans utgör dessa detaljer tydliga nationalromantiska motiv som representerar viktiga historiska kommunikationer. Utförligare beskrivning av respektive byggnad finns i *Antikvariskt bedömningsunderlag inför detaljplan för Östra Källtorp 2013 rev 2015*, *Stadsbyggnadskontoret*.

Byggnad	Beskrivning av karaktärsdrag. Bestämmelsen k ₁ gäller varsamhet för
<p data-bbox="327 376 539 407">Portvaktarstugan</p> <p data-bbox="327 416 424 448">1910-tal</p> 	<p data-bbox="778 376 1437 607"><i>Karaktäristiskt för byggnaden är dess form och proportioner. Takets lekfulla form och taktäckning samt vitmålad dekor som vindskivor, fönsterbågar med flerindelade fönster, vitmålat trappräcke och trästaket till förstukvisten. Ytterdörren på den nordvästra sidan nås av en stentrappa med ett smyckat räcke i smidesjärn. Ovanför ytterdörren finns ett fönsterparti med spetsbågeformade spröjs.</i></p> <p data-bbox="778 616 1350 647"><u>Tak:</u> Takform, taktäckning, takfall, och skorstenar.</p> <p data-bbox="778 665 1406 730"><u>Fönster och dörrar:</u> Placering, form, material, indelning, spröjs, proportioner.</p> <p data-bbox="778 743 1075 775"><u>Sockel:</u> Sockel i natursten.</p> <p data-bbox="778 790 1134 822"><u>Volym:</u> Form och proportioner.</p> <p data-bbox="778 837 1406 902"><u>Detaljer:</u> Vitmålade snickerier, stentrappa, smidesräcke, trappor i natursten och granit.</p>
<p data-bbox="327 945 708 976">Obduktionsbyggnad och likbod</p> <p data-bbox="327 985 424 1016">1910-tal</p> 	<p data-bbox="778 945 1458 1305"><i>Karaktäristiskt för byggnaden är dess form och proportioner. Den solida konstruktionen som även utgör fasaden kommunicerar dess funktion. De två runda fönstren på vardera gaveln utgör funktionella smycken. Det runda fönster som vetter mot Portvaktarstugan har mer dekorativa spröjs av trä i formen av en sol. Fönstrets placering och utformning gör att byggnaden påminner om en nygotisk kyrka. Porten med dess runda utsmyckningar i formen av kors, bidrar till den kyrkliga referensen. Vidare finns flera mindre flerindelade segmentbågeformade fönster. I den norra fasaden en större öppning med tilltagna fönster om åtta rutor.</i></p> <p data-bbox="778 1314 1437 1346"><u>Tak:</u> Takform, taktäckning, takfall, vindskivor och skorsten.</p> <p data-bbox="778 1364 1406 1429"><u>Fönster och dörrar:</u> Placering, form, material, indelning, spröjs, proportioner.</p> <p data-bbox="778 1442 1107 1473"><u>Fasad:</u> helt och hållet i granit.</p> <p data-bbox="778 1489 1129 1520"><u>Volym:</u> Form och proportioner.</p>
<p data-bbox="327 1572 644 1630">Bostadshus för överläkare Gula Villan</p> <p data-bbox="327 1639 424 1671">1910-tal</p> 	<p data-bbox="778 1572 1445 1830"><i>Karaktäristiskt för byggnaden är dess säregna form och utmanande proportioner med en dominerande takyta som bär många lekfulla takvinklar och sirligt utförda takfall. Vitmålade vindskivor markerar gavlar och bekräftar takets former. Omsorgsfull utformade detaljer som flerindelade fönster, burspråk, farstukvistar och takkupor tillsammans med stentrappor, staket och handledare bidrar alla till upplevelsen av byggnadens tillkomsttid.</i></p> <p data-bbox="778 1839 1426 1904"><u>Tak:</u> Takform, takkupor, taktäckning, takfall, och skorstenar.</p> <p data-bbox="778 1917 1406 1982"><u>Fönster och dörrar:</u> Placering, form, material, indelning, spröjs, proportioner.</p>

Sjukpaviljong avdelning 6

1910-tal



Sockel: Grund i natursten.

Volym: Form och proportioner.

Detaljer: Förstukvistar, trappor, staket och handledare samt vitmålade snickerier.

Karaktäristiskt för byggnaden är dess form och proportioner. Det valmade mansardtaket med tydliga gavelmotiv så som frontespiser, kompletteras av större takkupor som levandegör dess gestalt. Fönstrens form och indelning med tvärpost och flerindelade överstycken utgör viktiga karaktärsskapande motiv. Den höga sockeln i natursten dominerar från flera håll upplevelsen av byggnaden. Stentrappan som leder till huvudentrén tillsammans med annan utsmyckningen i anslutning till ytterdörren, så som staket och handledare i smide bekräftar dess tillkomstid. Dörren bär ett överljusparti med segmetbågade motiv. Mindre fönstergluggar av varierad form och storlek har även ägnats omsorg vid utförandet.

Tak: Takform, takkupor, taktäckning, takfall och skorstenar.

Fönster och dörrar: Placering, form, material, indelning, spröjs, proportioner.

Sockel: Hög sockel i natursten.

Volym: Form och proportioner. Gavelmotiv med frontespiser.

Detaljer: Burspråk, stentrappa, smidesräcke utsmyckning i anslutningen till ytterdörren.

Sjukpaviljong avdelning 7

1910-tal



Karaktäristiskt för byggnaden är dess form och proportioner. Det valmade mansardtaket med tydliga gavelmotiv så som frontespiser, kompletteras av större takkupor som levandegör dess gestalt. Fönstrens form och indelning med tvärpost och flerindelade överstycken utgör viktiga karaktärskapande motiv. Den höga sockeln i natursten dominerar från flera håll upplevelsen av byggnaden. Stentrappan som leder till huvudentrén tillsammans med annan utsmyckningen i anslutning till ytterdörren, så som staket och handledare i smide bekräftar dess tillkomstid. Dörren bär ett överljusparti med segmetbågade motiv. Mindre fönstergluggar av varierad form och storlek har även ägnats omsorg vid utförandet.

Tak: Takform, takkupor, taktäckning, takfall och skorstenar.

Fönster och dörrar: Placering, form, material, indelning, spröjs, proportioner.

Sockel: Hög sockel i natursten.

Volym: Form och proportioner. Gavelmotiv med frontespiser.

Detaljer: Burspråk, stentrappa, smidesräcke utsmyckning i anslutningen till ytterdörren.

Sjukpaviljong avdelning 8-9
1929



Byggnaden tillkom något senare och avviker något från övriga paviljonger, men samtalar med miljön genom igenkännbara uttryck och motiv.

Utmärkande för byggnaden är dess form samt proportioner, den tidstroga takformen och fasadens rytmiska komposition, fönstrens indelning och form, smidesdetaljer i anslutning till stentrappor och entréer, sockelns dekor, vilket kommunicerar 20-tals klassicismens formspråk genom särpräglade med subtila arkitektoniska motiv.

Tak: Takform, takkupor, taktäckning, takfall, takfot och skorstenar.

Fönster och dörrar: Placering, form, material, indelning, spröjs, proportioner.

Sockel: Grund i natursten. Putsad källarvåning.

Volym: Form och proportioner. Fasadens indelning.

Detaljer: Stentrappa, smidesräcken samt dekor i putsen vid källarfönster.

Personalvilla
"Syslmannabostad",
1910-tal



Karakteristiskt för byggnaden är dess form och proportioner samt dess branta takfall, förstukvistar med snickeridetaljer och stentrappor, fönstrens form med tvärpost, den höga sockeln i natursten, stentrappan och utsmyckningen av smide och snidade handledare i anslutning till ytterdörr.

Tak: Takform, takkupor, taktäckning, takfall, och skorstenar.

Fönster och dörrar: Placering, form, material, indelning, spröjs, proportioner.

Sockel: Hög sockel i natursten.

Volym: Form och proportioner.

Detaljer: Förstukvistar med snidade detaljer i trä. Stentrappor, smidesräcken och smidesutsmyckning.

Bostadshus för personal
Gröna villan,
1910-talet



Karakteristiskt för byggnaden är dess form och proportioner samt de två från fasaden utskjutande förstukvistarna, båda med samma utseende. Motiv så som spröjsade fönster med sex rutor, inslag av natursten i sockel, trappor och de utsmyckade förstukvistar i trä utgör viktiga kommunikatörer. De nyklassicistiska motiven uttrycks bland annat genom det utskjutande mittpartiet och de kopplade takkuporna, samt markerad takfot, något som även återfinns i Källtorps gård. Mindre runda fönster gör en nyklassicistisk gest och för samtidigt tankarna till likboden. Resultatet blir en arkitektoniskt intressant komposition med en tydlig relation till sin omgivning.

Tak: Takform, takkupor, taktäckning, takfall, takfot och skorstenar.

Fönster och dörrar: Placering, form, material, indelning, spröjs, proportioner.

Sockel: Grund i natursten.

Volym: Form och proportioner.

Detaljer: Förstukvistar i trä med snidade detaljer. Stentrappor.

Bostadshus för läkare och sjuk-sköterskor "Sköterskebostaden"
1945



(Användningen för denna byggnad anges som Bostäder. Handel eller kontor tillåts i de nedre våningarna.)

Karakteristiskt för byggnaden är dess form och proportioner samt de välbevarade teakportarna med omfattningar i sten, de kopparklädda burspråken samt balkongerna med smidesdetaljer, skärmtak och de vitmålade fönstrens smäckra profilering, det röda fasadteglet och det papptäckta taket i samklang bekräftar 1940-talets arkitektoniska ambitioner. Den strama och rytmiskt indelade fasaden påtalar dess funktion och invändiga ordning.

Tak: Takform, taktäckning, takfall, takfot och skorstenar.

Fönster och dörrar: Placering, form, material, indelning, proportioner. Dörromfattning av sten. Ytterdörrar i teak.

Fasad: Tegel

Volym: Form och proportioner.

Detaljer: Kopparklädda burspråk, balkonger med smidesdetaljer. Skärmtak.

Husmodersexpedition och förråd
1954



Karakteristiskt för byggnaden är dess form och proportioner samt att den till viss del avviker genom en modern version av korsverk sprungen 50-talet. Byggnaden inordnar sig i sitt sammanhang genom skala och form, samt att de arkitektoniska motiven är igenkännbara, såsom det branta sadeltaket och brukandet av tegel i fasaden, de vita tvådelade fönstren, och på gavlarna placerade, mindre spetsiga takkupor.

Tak: Takform, taktäckning, takfall, och skorstenar.

Fönster och dörrar: Placering, form, indelning, proportioner.

Fasad: Tegel och trä i modern korsvirkeskonstruktion.

Volym: Form och proportioner.

Detaljer: Takkupor

Kålltorps gård

1700-talet



Utmärkande är byggnadens historiska relation till platsen som en av de äldsta läsbara lämningarna i Kålltorp. Byggnaden bidrar med en historisk kontinuitet och stärker platsens identitet vars byggnadsbestånd idag präglas av flera dimensioner. Byggnaden med dess omedelbara omgivning utgör även en viktig entré till Delsjöreservatet. Karaktärskapande drag utgörs av den murade idag delvis putsad stengrunden. Fasaden klädd med profilerad locklistpanel. Sadeltaget vilket är brutet mot parken och obrutet eller möjligen lyft på motsatt sida. Fyr- och tvåluftsfönster med spröjs. Huvudingången markeras av en vitmålad pardörr vilken täcks av ett utskjutande skärmtak utfört i trä, belagt med lertegel. Fasadens övergång markeras i nederkant med en droppbräda. Den norra långsidan har en annan karaktär då takfallet är brutet samt ett mittparti med tre fönster höjer sig ur taket. Två indragna takkupor syns på var sida om mittpartiet, vars fönster är av samma storlek och typ. Framför denna sida finns en terrasserad gräsmatta, den högsta terrassen är uppbyggd med kallmurad natursten.

Tak: Takform, taktäckning, takfall, takfot och skorstenar.

Fönster och dörrar: Placering, form, material, indelning, spröjs, proportioner.

Volym: Form och proportioner.

Detaljer: Snickerier.

Skola (S)

Det finns idag flera olika förskolor inom planområdet, i permanenta och tillfälliga lokaler. Parkskolan har cirka 150 elever i årskurs F-2.

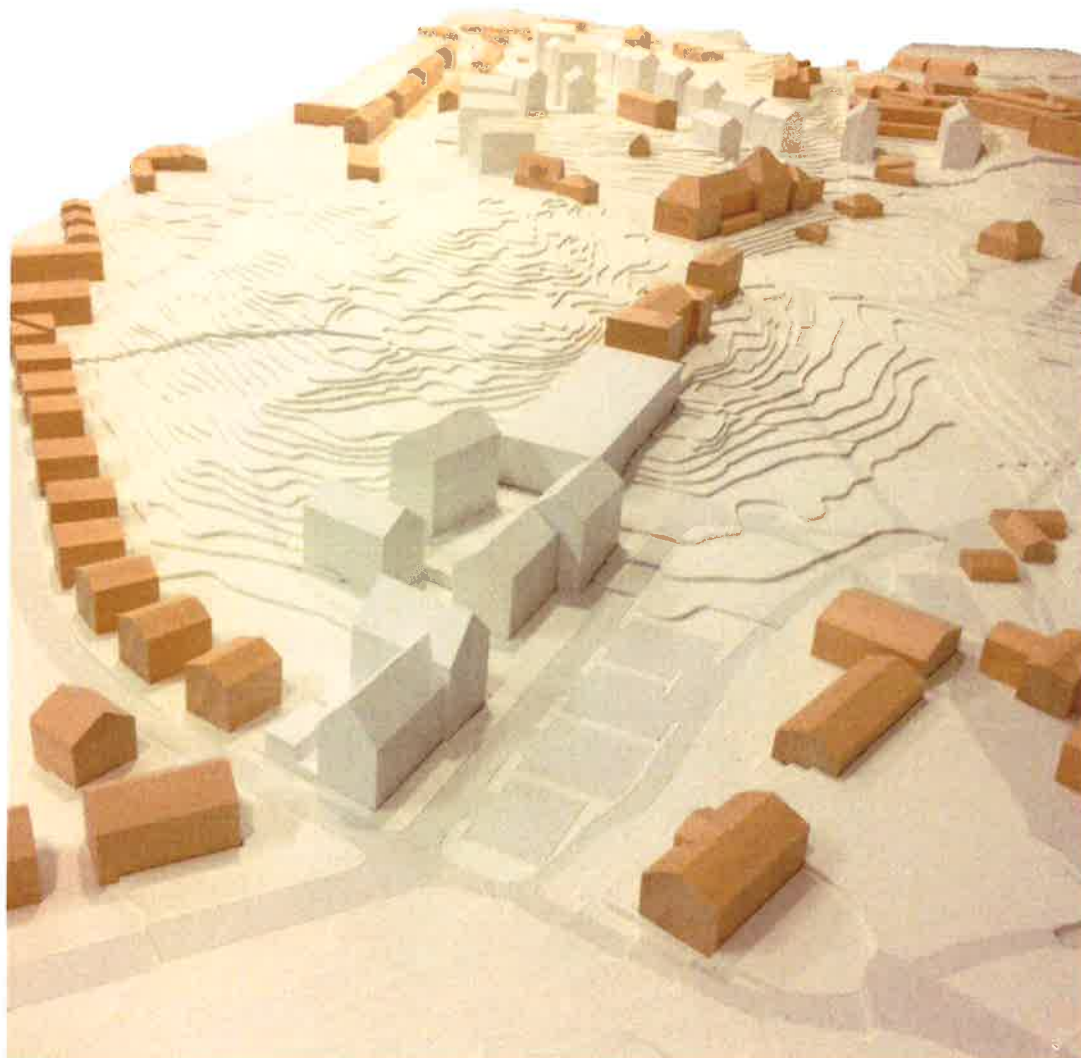
I stadsdelen finns behov av en ny F-6 skola för cirka 360 elever. I planområdets sydvästra del kan en ny skola uppföras där fd Kålltorps sjukhem är beläget. Skolans behov är cirka 5000 m² bruttoarea inklusive idrottshall. Skolbyggnaden ska placeras i samma läge som befintlig byggnad och planen anger en högsta byggnadshöjd i meter över nollplanet som motsvarar fyra till fem våningar räknat från gatan. Detaljplanen ställer följande krav på utformningen av den nya skolan, bestämmelse f₃.

"Över högsta tillåtna byggnadshöjd får längs sammanlagt högst hälften av fasadlängden utföras takkupor, hisstoppar, fläktrum. Taktäckning ska till största delen utföras med lertegelpannor, falsad plåt, takvegetation eller kombinationer av dessa. Solenergi-anläggningar kan tillåtas på tak liksom takfönster. Fasadmateriäl ska till största delen vara natursten, tegel, puts, trä eller kombinationer av dessa. Socklar i målad eller synlig betong tillåts inte."

Det finns även behov av förskolelokaler. Avsikten är att nuvarande skolbyggnader tillhörande Parkskolan omvandlas till förskolelokaler när den nya skolan är klar. Det totala antalet förskoleplatser inom Parkskolans område beräknas motsvara 12 avdelningar. I annexet till Kålltorps äldreboende finns även plats för 2-4 avdelningar.

Inom befintligt skol- och förskoleområde (Parksolan m fl) ges en flexibel byggrätt som innebär att 25 % av fastighetens area får bebyggas och till en högsta byggnadshöjd om 15 meter. Det medför att det kan vara möjligt att utveckla området med nya byggnader som kompletterar eller ersätter befintliga.

Parkering till skola och förskolor ska ske på kvartermark vid infarten från Virginsgatan. Hämtning och lämning av barn kan ordnas inom området för parkering. Inlastning föreslås också ske på kvartermark.



Modellbild som visar sydvästra delen av planområdet där en villa ersätts med ett flerbostadshus och Kålltorpshemmet ersätts av fyra bostadshus och en ny skola. Kålltorps gård och Parkskolan syns i förgrunden. Den nya skolan syns som en stor volym mellan bostadshus och befintlig kulturhistoriskt intressant bebyggelse. Nya byggnader är i modellen vita och befintliga träfärgade.

Samlingslokaler (C₁)

Inom Parkskolans område ges möjlighet inrymma samlingslokaler. Idag finns bland annat en lokal för den ideella föreningen ”Hundar i Kålltorp” och en scoutstuga inom området som hittills haft tillfälligt bygglov. De får möjlighet att ligga kvar och kan söka permanent bygglov.



Till höger ses en del av den tidigare sjukhusparken som föreslås bli skolgård för den nya skolan. Till vänster syns de befintliga föreningslokalerna.

Tekniska anläggningar (E)

I planområdet nordvästra del finns en tryckstegringsstation för vatten, E₁. Platsen är även avsedd för att ställa upp reservkraft för att kunna försörja Östra sjukhuset med vatten vid strömavbrott.

Befintlig transformatorstation i planområdets sydvästra del, en ny station som placeras inom befintlig parkering vid Sanatoriegatan samt en ny station norr om hus 5 säkerställs med E₂. Befintlig transformator söder om sjukhusbyggnaden har ledningsrätt. Den ligger på allmän plats och kommer troligen att kunna avvecklas.

Odling (L)

I parkens sydöstra del finns ett område med växthus som används för daglig verksamhet idag. Området får användas för odling, det inrymmer användning som växtodling, växthus, odlingslotter med mera. Området får bebyggas till 25 % av ytan och till en byggnadshöjd av 4,5 meter.

Friytor

Inom planområdet och i anslutning till området finns ytor reserverade för allmän plats park och natur. Det finns därmed goda möjligheter för utvistelse och lek.

Park

Parken till Renströmska sjukhuset var ursprungligen större och hela området var omgärdat av ett högt staket. Patienterna var ordinerade vistelse i parken, i den omgivande skogen och i de öppna ligghallarna flera timmar om dagen. Den ursprungliga utformningen av sjukhusparken bestod av stramare former närmast huvudbyggnadens södra fasad. Det fanns bl a förklippta pyramidalmar, rektangulär spegeldamm, symmetriskt placerade buskar och träd som knöt an till barockens trädgårdsideal. Omkring denna strama anläggning anslöt en mer fritt formad park med svepande gräsytor och träd av en mängd olika trädslag placerade solitärt eller i grupper. Sjukhuset hade ett eget trädgårdsmästeri med växthus.

Parken har ett självständigt trädgårdshistoriskt värde genom att den uppvisar en tidstypt anläggning i både en stramare och en friare stil från början av 1900-talet. Den klassicistisk utformade trädgården framför huvudbyggnaden är typisk och är till stor del

bevarad idag. Den mer fritt formade parken är likaså välbevarad, utan några intrång av betydelse sedan dess anläggning för snart hundra år sedan. Många av de ursprungliga träden från parkens tillkomst är ännu kvar. De kommer nu att kunna sparas på allmän plats. Parken har ett särskilt värde som sjukhusanläggning, som park knuten till ett sanatorium för tuberkulospatienter.

Parken har hittills hört samman med byggnaderna i området. Planförslaget innebär att det blir möjligt att stycka av enskilda fastigheter där det är kvartersmark. För att värna om parkmiljöns karaktär får gränsen mellan allmän plats park och kvartersmark inte markeras genom staket eller plank. Bestämmelse n₃ är införd i kvarter kring parkmarken.

Parken bedöms som en värdefull parkmiljö som omfattas av 3 kapitlet 17§ Plan- och bygglagen (1987:10). Parkmiljön ska vårdas med hänsyn till parkens kulturhistoriska och miljömässiga kvaliteter.

I detaljplanen avgränsas parkområdet dels till den anlagda parken söder om sjukhusets huvudbyggnad och dels till området kring fd likboden vid den övre delen av västra kullen. Som park planläggs också en grön korridor mellan nya flerbostadshus vid Virginsgatan som utgör en viktig förbindelse med den värdefulla naturen norr om de nya byggnaderna.

Befintlig park (lekplats) vid Qvidingsgatan ingår i planområdet som parkändamål. Den är redan planlagd för allmän plats.



Parken med sina svepande gräsytor och träd.

Lek och rekreation

Rekreativvärden och pedagogiska värden är höga i området. Det finns fina utsiktsplatser, promenadstråk, picknickplatser och möjlighet till naturupplevelser. Ett stort antal människor rör sig i området på det utvecklade stigsystemet och ett stort antal skolor och förskolor finns i området. Småbarnslek kan ordnas inom kvartersmark för bostäder och äldre barn har tillgång till park- och naturmark i området. Den befintliga lekplatsen vid Qvidingsgatan ingår i detaljplanen som allmän plats park.

Naturmiljö

Med hänsyn till höga naturvärden och upplevelsen av den kulturhistoriskt värdefulla sjukhusmiljön är naturmarken kring sjukhusparken utlagd som allmän plats natur. Väs-

ter om den nya bebyggelsen på västra kullen samt norra entrén sparas naturmark som innehåller en del äldre träd och mindre bäck. På så sätt behålls en grön ridå mellan befintlig och ny bebyggelse. Väster om Rudolf Steinerskolan sparas naturmark fram till den nya lokalgatan.

Grova träd sparas så långt det är möjligt för att öka självföryngringen och spridningen av arter knutna till dessa träd. Döda eller döende träd kan skapa förutsättningar för fåglar och fladdermöss i framtiden. Övervägande delen av de träd som omnämns i naturinventeringen återfinns inom dessa områden.

Trafik

Under planarbetet har dels ett trafikförslag tagits fram av Cowi. Där beskrivs vägutformningen mer detaljerat. Förslaget skall tillgodose de krav som ställs på tillgänglighet, framkomlighet och trafiksäkerhet. Förslaget har sedan kompletterats med ett nytt förslag för de södra och centrala delarna som tagits fram av Norconsult. Det har även gjorts en utredning för att noggrannare utreda påverkan på den befintliga trafiksituationen kring Virginsgatan och infarten från Torpagatan.

I programarbetet (program, trafikutredning och miljöutredning) utreddes möjligheten att angöra området från andra ställen.

Biltrafik

Ny lokalgata från Torpagatan

Huvuddelen av planområdets nya bebyggelse angörs från norr via en ny lokalgata från Torpagatan. Infarten blir något väster om dagens infart till Rudolf Steinerskolan. Skolan får sin infart från den nya vägen. (Parkeringsplatsen som hör till skolan får byggas om - men rymmer lika många parkeringar som idag. Parkeringen ligger alldeles utanför planområdet.)

Den nya lokalgatan föreslås få 6 meter bred körbana och 2 meter bred gångbana utmed ena sidan. Cyklar föreslås köra på vägbanan. Det befintliga bostadshuset "sköterskebo-staden" föreslås få ny tillfart och parkering på östra sidan ifrån den nya vägen.

Trafiken till fd Renströmska sjukhuset och flera av de befintliga byggnaderna i parken planeras anslutas till den nya vägen. Gatustrukturen är utformad så att de nya gatorna från norr och kring västra kullen binds samman med gatan norr om fd Renströmska sjukhuset (del av Sanatoriegatan). En minskning av trafiken förbi sjukhusets huvudbyggnad kan bli följden av den nya gatustrukturen.

Sanatoriegatan stängs

Sanatoriegatan har inte bedömts kunna fungera som infart till den nya bebyggelsen med hänsyn till konsekvenser i form av trafikbuller och framkomlighet. Gaturummet är trångt med många bilar parkerade och lägenheterna är känsliga för buller från ökad trafik.

Sanatoriegatan kommer att stängas av i höjd med infarten till Kålltorpsskolan, utrymme för en vändplan säkerställs i planen. Öster om vändplanen planläggs det nuvarande vägområdet som gång- och cykelväg på en kortare sträcka.

Lokalgata genom förlängning av Virginsgatan

Virginsgatan förlängs med en lokalgata i samma läge som befintlig väg till fd sjukhemmet. Gatan avslutas med en vändplan.

Lokalgata till befintliga hus i parken

Transporter till de befintliga byggnaderna i parken möjliggörs genom att gångvägen genom parken genom parken planläggs som lokalgata. Trafiken avses begränsas genom att precis som idag skylta med "endast behörig trafik". Körbanan skall vara 3,5 meter bred d.v.s. lika bred som den befintliga gångvägen - men bärigheten förbättras för att sobilarna skall kunna köra där. Gatan avslutas med en ny vändplats.

Byggnaderna mellan fd Renströmska sjukhuset och Kålltorps hemmet (fd sjukpaviljong 7 samt 8-9) nås också via en lokalgata med samma sträckning som dagen tillfart. Mellan byggnaderna blir det möjligt att göra en vändplats. För att minimera intrånget i miljön förordas en backvändning. Men i planen lämnas även plats för rundkörning.

Parkering/cykelparkering

Bilparkering och plats för cyklar för boende, verksamma och besökande ska tillgodoseas inom kvartermark inom planområdet. Bilplatsbehovet beräknas i enlighet med Göteborgs stads parkeringstal. I detaljplaneskedet beräknas behovet enligt följande tabell.

<i>Platser per 1000 m²</i>	<i>Boende</i>	<i>Bostäder besökande</i>	<i>Skola besökande</i>	<i>Skola sysselessatta</i>	<i>Förskola besökande</i>	<i>Förskola sysselessatta</i>
<i>Bilplatser</i>	7,2	1	3	4	7	8
<i>Cykelplatser i entrén</i>	10		20-45		20-30	
<i>Cykelplatser i förråd</i>	25					

I delområdet Norra entrén placeras en byggnad med parkering i tre suterrängvåningar. Parkering kan även ordnas under några av byggnaderna på västra sidan. Längre in i områdets anordnas parkering i garage under bostadshusen och/eller gård. Som komplement till p-hus och garage finns även viss markparkering för angöring och handikapparkering, jämnt fördelad i området. Studentbostäderna kan nyttja befintligt parkeringshus i Rosendals studentområde, och angöring sker ovanifrån.

Parkering för boende, besökare och verksamma till befintliga hus inom Q-kvarteren har begränsade möjligheter till parkering inom respektive kvarter/tomt. Parkering kan därför även ordnas inom befintlig parkering vid Sanatoriegatan och norr om "sjukpaviljong avdelning 7". Parkering till befintligt bostadshus "bostadshus för läkare och sjuksköterskor" ska ordnas inom tomten. Utrymme för detta finns norr om byggnaden.

I södra delen av området finns en befintlig parkeringsplats. Till största delen föreslås denna hamna på kvartersmark tillhörande skolorna. Utformningen kommer delvis att utgå från dagens utformning. Parkeringen föreslås kunna samutnyttjas för besökare till skolan under skoltid samt besökare till parken och Delsjöterrängen under övrig tid. Det antal parkeringar som illustreras för skolan motsvarar inte det antal som krävs enligt parkeringstalen - men det finns även möjlighet att bygga parkeringsplatser i garage under den nya skolan. Det verkliga behovet av parkeringsplatser bedöms inte vara så stort som parkeringstalen föreskriver eftersom de anställda i praktiken inte erbjuds några parkeringsplatser. Det finns i dagsläget även parkeringsmöjligheter vid Apslätten.

Specialanpassning av parkeringstal

Det pågår stora omställningar och satsningar i samhället för att bl a minska energiförbrukning, utsläpp, trängsel på gator mm. Kraven på att ordna parkeringsplatser vid bostäder ifrågasätts och diskuteras. Parkeringstalen kan därför ibland specialanpassas ut-

ifrån specifika förutsättningar i enskilda projekt tex bostäder med särskilt god tillgång till bilpool eller bostäder som riktar sig till personer med lägre bilnehav än genomsnittet. Sådan specialanpassning bör i första hand göras i bygglovsskedet. Detta innebär att i planen skall det säkerställas att det finns möjlighet att bygga parkeringsplatser så att kommunens policy och vägledning till parkeringstal klaras. Vid utbyggnad kan ev lägre antal parkeringar accepteras.

Gång- och cykeltrafik

Inom planområdet finns idag flera gångvägar som även fungerar som cykelväg. Dessa bevaras i huvudsak genom att det blir gångvägar inom allmän plats park eller natur. Gångvägen till Rudolf Steinerskolan får en justerad dragning och ansluter bättre till den befintliga gångvägen till Qvidingsgatan/ Källtorpsskolan.

Gång- och cykelvägen från Virginsgatan, förbi Parkskolan, förlängs genom parken i en ny sträckning. Den kommer att vara 3,5 meter bred och mindre brant än de nuvarande gångvägarna.

En kort sträcka av Sanatoriegatan övergår från lokalgata till gc-väg i samband med att gatan stängs av och får en vändplats.

Tillgängligheten kommer att vara god i nord/sydlig riktning. Svåra topografiska förhållanden medför att i öst/västlig riktning är befintliga gångvägar relativt branta och i en del av gångvägarna förekommer trappor.

Kollektivtrafik

Kollektivtrafik finns väl utbyggt på Torpagatan, Munkebäcksgatan och Rosendalsgatan. Närmsta hållplatser är Qvidingsgatan i norr, Studiegången i öster, Sanatoriegatan samt hållplatser för spårvagn 3 och 5 väster om planområdet. Avståndet är 200-600 meter till närmsta hållplats. Hållplatsernas läge framgår av flygfoto under avsnittet om Service bland förutsättningarna.

Räddningstjänst

Topografin innebär att räddningstjänsten inte når samtliga fasader. Byggnader kan därför behöva utföras med TR2-trapphus för att de boende själva ska kunna utrymma. Alternativt kan lägenheter utformas som genomgående. Byggnader med mer än 8 våningsplan ska utföras med minst ett TR2 trapphus. (bärbar steg räcker till 11 meters höjd och stegbil till 23 m höjd) Om räddningsväg skall anordnas på bjälklag över parkering måste bjälklaget vara körbart för tung trafik.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Allmänna drick- och spillvattenledningar byggs ut i erforderlig omfattning och den nya bebyggelsen ansluts till dessa. Avloppsnätet inom kvartersmark skall utföras som dupli-katsystem (med skilda ledningar för dag- och dräneringsvatten respektive spillvatten). Installationen för dessa ledningar inom kvartersmark skall utformas med hänsyn till uppdämningsnivån i avloppsnätet.

Lägsta normala vattentryck i förbindelsepunkt motsvarar nivån +104 m i stora delar av planområdet och +77 m de sydvästra delarna. I de fall högre vattentryck önskas får detta ordnas och betalas av fastighetsägaren. Lägsta höjd för färdigt golv, för att anslutning med självfall skall tillåtas, ska vara +0,3 m över marknivån i förbindelsepunkt med hänsyn till risk för uppdämning i allmänt dag- och spillvattensystem. För byggnadsdelar förlagda på lägre nivå fordras därför pumpning.

På plankartan finns u-områden reserverade för allmänna ledningar som behöver förläggas på kvartermark.

Befintliga privata ledningar som hamnar på allmän plats ska tas över av kommunen. Ledningarna kan behöva uppgraderas.

Kapaciteten på allmänt ledningsnät för dricksvatten medger uttag av brandvatten motsvarande områdestyp A2;VAV publikation P 83.

Dagvatten

En dagvattenutredning har tagits fram av Ramboll i november 2013. Utredningens förslag till dagvattenhantering utgår från det illustrerade bebyggelseförslaget. Dagvattenhanteringen för området ska ske lokalt inom delområden innan anslutning till befintliga och nya ledningssystem. På tomtmark ska dagvatten fördröjas i underjordiska magasin. Fördröjning av dagvatten minskar risken för översvämningar och förbättrar kvalitén på dagvattnet vilket i sin tur minskar belastningen på miljön.

Gatan för norra delen av utredningsområdet avvattnas norrut med nya diken med fördröjning utmed ny gata innan avledning till befintlig kombinerad ledning. Gatan vid Västra Kullen kan avvattnas med dagvattenbrunnar och ledningar till ett magasin som placeras i befintlig parkering innan anslutning till befintlig dagvattenledning i Sanatoriegatan. Ett alternativ till detta område kan vara markränna och ledning av vatten genom stödmur med grön vägg. Östra och sydvästra delen av området avvattnas mot sydväst till befintligt dagvattensystem. Södra delen kan efter fördröjningsmagasin anslutas till dagvattenledning i Virginsgatan. Det befintliga underjordiska fördröjningsmagasin som finns öster om Parkskolan avses inte längre ansluta till kombinerade ledningar i Virginsgatan utan kommer i framtiden att ledas till Delsjöbäcken via en dagvattenledning.

Inför utbyggnaden i området kommer Kretslopp och Vatten komplettera dagvattenutredningen i syfte att ta fram underlag som kan användas till anmälan av dagvattenanläggning. Det innebär att det görs en platsspecifik bedömning av tex föroreningsbelastning, flöde och recipientens tålighet. Eventuellt tillkommande anläggningar för behandling av dagvatten bedöms rymmas inom föreslagen allmän plats i planen.

Värme

Det finns fjärrvärme utbyggd i närheten och möjlighet till utbyggnad av fjärrvärme för att ansluta den nya bebyggelsen.

El och tele

Den nya bebyggelsen ansluts till el- och telenäten. Kapaciteten i elnätet behöver förstärkas med en nya transformatorstationer. Byggrätt för transformator införs vid befintlig parkering vid Sanatoriegatan och norr om hus 5.

Det finns en befintlig transformatorstation i parken intill fd Renströmska sjukhusets huvudbyggnad. Den har ledningsrätt och kan ligga kvar på allmän plats. Den kan troligen avvecklas när de nya byggs.

Avfall

Avfallsutrymmen ska vara dimensionerade för sortering i olika fraktioner. Återvinningsstation för källsortering av avfall finns på platser utanför planområdet, bland annat vid Torpagatan, Studiegången och Utjordsgatan.

Grundläggning

Grundläggningsförhållandena är generellt goda inom området. Marken utgörs inom stora delar av ett tunt lager friktionsjord på berg eller berg-i-dagen. Planerad bebyggelse kan grundläggas med platta på mark ovan en grundläggningsbädd (min 0,3 m) av krossmaterial ovan plansprängt berg. I den södra delen av planområdet återfinns lera, vilken lokalt kan vara sättningsbenägen. Inom dessa områden bör grundläggningsförhållandena och val av grundläggningsmetod studeras i detalj i samband med projekteringen av området. Vid val av grundläggningsmetod för byggnader som placeras i övergångszonerna mellan fastmark och lermark ska särskild vikt tas till risken för differenssättningar. För att undvika risken för ojämna skadliga sättningar inom byggnader i övergångszonerna kan pål-/plintgrundläggning eller urgrävning bli aktuellt under delar av byggnaderna (detaljstuderas med geotekniska undersökningar i de aktuella huslägena i projekteringskedet).

Schaktslänter skall utföras med lutning anpassad efter jordlagrens uppbyggnad och hållfasthet, samt med beaktande av förekommande belastningar och pågående trafik intill schakt.

Nya byggnader som uppförs på högradonmark ska utföras radonsäkra, det innebär en grundkonstruktion med höga krav på att byggnaden är tät mot inläckande jordluft.

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 m.m.

Inga riksintressen berörs. För att kontrollera att riksintresset för kommunikation, E20, inte påverkas har trafikkontoret tagit fram en beskrivning av *"Påverkan på Munkebäcksmotet från detaljplaner söder om motet"*.

De särskilda natur- och kulturintressen som finns inom planområdet säkerställs i detaljplanen. Kontoret bedömer att redovisad användning med bostäder, skola, natur, park och skydd av kulturhistorisk bebyggelse kan anses vara den ur allmän synpunkt mest lämpliga utifrån planområdets förutsättningar samt föreliggande behov. Detaljplaneförslaget innebär tillskott av bostäder, skola med mera i ett halvcentralt läge med god tillgång till kollektivtrafik och service. Planen bedöms inte medföra att miljö kvalitetsnormerna överskrids. Detaljplanen är förenlig med kommunens översiktsplan.

Behovsbedömning

Kommunen har gjort en behovsbedömning enligt PBL 5 kap. 18 § och Miljöbalken (MB) 6 kap. 11 § för aktuell detaljplan i programskedet.

Kommunen har bedömt att ett genomförande av detaljplanen inte kommer att medföra någon betydande miljöpåverkan. Vid behovsbedömningen har kriterier i MKB-förordningen bilaga 4 särskilt beaktats och ansetts vara uppfyllda. Planförslaget ger skydd för en kulturhistoriskt värdefull miljö och möjliggör en utbyggnad med cirka 560 lägenheter och en ny skola. Planförslaget medger i övrigt inte någon användning av planområdet för de ändamål som anges i PBL 5 kap. 18 §, varför kriterierna i MKB-förordningen bilaga 2 inte behöver särskilt beaktas.

Kommunens ställningstagande grundar sig på bedömningen att ett genomförande av detaljplanen:

- Inte påverkar något Natura 2000-område och därmed inte kräver tillstånd enligt MB 7 kap. 28 §.
- Inte anger förutsättningar för kommande verksamheter eller åtgärder som kräver tillstånd enligt MKB-förordningen bilaga 1 och 3.
- Inte bedöms negativt påverka möjligheterna att uppfylla nationella och regionala miljömål.
- Inte bedöms ge upphov till en betydande miljöpåverkan på biologisk mångfald, landskap, fornlämningar, vatten etc.
- Inte ger upphov till betydande risker för människors hälsa eller för miljön.
- Inte bidrar till att några miljö kvalitetsnormer överskrids.
- Inte påtagligt påverkar några områden eller natur som har erkänd nationell eller internationell skyddsstatus, t ex riksintressen eller naturreservat.

Ytterligare motiv till ställningstagandet är att planen följer intentionerna uppsatta i Översiktsplan för Göteborg, samt att planens genomförande ger upphov till påverkan på ett begränsat område och på begränsade intressen.

Kommunen har därmed bedömt att en miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning inte behövs för aktuellt planförslag. Behovsbedömningen är avstämd med länsstyrelsen 29 maj 2009 och i december 2013. Följderna av planens genomförande ska dock alltid redovisas enligt PBL. Nedan följer därför en kort sammanställning av planens konsekvenser.

Miljömål

Påverkan på de miljömål som bedöms beröras av planen har i de flesta fall bedömts vara neutrala. Det beror på att:

- Planområdet ingår i det område som i ÖP definieras som mellanstaden.
- Tillgången till kollektivtrafik är ganska god och det finns goda möjligheter att gå eller cykla. Avståndet till centrala staden är ca 4-5 km vilket talar för att biltrafiken till området troligen kan begränsas. I delar av området är det längre än 400 meter till närmaste hållplats vilket är en nackdel när det gäller möjligheterna att begränsa biltrafiken.
- Delar av området är sedan tidigare planlagda för allmänt ändamål med omfattande byggrätter. Stora delar av området är dock hittills inte bebyggda.

Sociala värden och energianvändning bedöms påverkas positivt. Under förutsättning att byggnaderna uppförs med skydd från ev radon i berggrunden kommer också påverkan på inomhusmiljön vara positiv. Grundvattennivåerna kan eventuellt påverkas något negativt då väg och bebyggelse skär av de naturliga vattenflödena i bergssluttningarna. Även på dagens gröna spridningskorridor och naturmiljö bedöms påverkan vara negativ. Ljudmiljön riskerar att påverkas negativt för ett mindre antal befintliga bostäder utanför området. Det finns också ett flertal miljömål som inte bedöms beröras av planen.

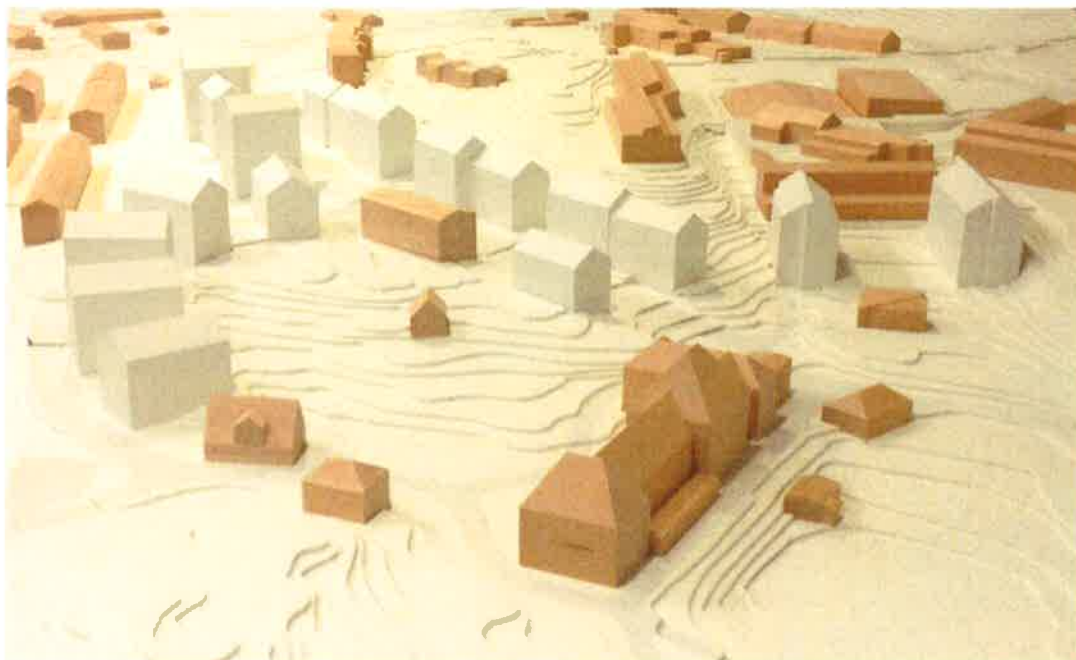
Kompensationsåtgärder

Utvärdering av behov av kompensationsåtgärder för rekreativa och ekologiska funktioner har genomförts i samarbete med fastighetskontoret, miljöförvaltningen, park- och naturförvaltningen och trafikkontoret i april 2013 och i augusti 2015. Utvärderingen

kom fram till att det blir en måttlig påverkan avseende den "gröna oasen" i norra delen av planområdet, kulturhistoria, naturupplevelser, vila och artrikedom. Det blir eventuellt en stor påverkan i norra delen av området avseende lekmöjligheter. En utformning med lamellhus utmed gatan bedömdes ge mindre påverkan. Detaljplanen ger positiva konsekvenser för rekreation och ekologiska funktioner genom att stora områden planläggs som allmän plats park och natur. För vissa arter som till exempel ugglor och fladdermöss är det positivt att gamla byggnader ej får rivas. Döda träd bör tas tillvara. Att bebyggelsen koncentrerats till delar av området för att kunna spara andra delar som natur eller park är positivt. De kompensationsåtgärder som skall genomföras inom planområdet är:

- Ca 30 fågelholkar sätts upp i naturområdet i planens norra del.
- En praktfull rödbok kompenseras genom återplantering av tre träd på allmän plats i närheten. Placering och artval avgörs av park- och naturförvaltningen.
- En grov ek som måste tas bort kompenseras med tre nya ekar i närheten av den borttagna eken.

Stadsbild



Modellbild över norra delen av området sett från sydväst. Nya byggnader är i modellen vita och befintliga byggnader träfärgade. Före detta Renströmskas huvudbyggnad i förgrunden. De nya studentlägenheterna längst till höger.

Den nya bebyggelsen blir synlig från omgivningen. Rudolf Steinerskolan som idag syns på långt håll blir mindre utmärkande. Byggnaderna nedanför skolan är anpassade i höjd med hänsyn till skolan och husen på Qvidingsgatan. Ny bebyggelse i Norra entrén och vid Västra kullen kommer att upplevas på längre håll, sett från väster och nordväst. Från parken kommer de nya studentbostäderna bakom "gröna villan" (bostadshus för personal) framträda tydligt med två gavlar i fem respektive sex våningar. De har stöd i bebyggelsen bakom som ligger på en högre nivå. I planområdets södra del förändras stadsbilden när sjukhemmet och den befintliga villan rivs och ersätts med bostadshus och en ny skolbyggnad. Sjukhemmet är en stor och dominerande byggnad i denna del. Den nya bebyggelsen består av flera volymer med sadeltak vilket bryter ner skalan och ger ett brokigare intryck.

Husen som placerats utmed vägen samspelar med de befintliga lamellhusen i intilliggande område medan de byggnader som placerats med gaveln mot vägen tillåts vara högre och tar upp något av Rudolf Steinerskolans volymbehandling.

Kulturmiljö

Detaljplanen innebär att den kulturhistoriskt intressanta miljön med byggnader och park får ett skydd. Huvuddelen av de befintliga byggnader tillhörande sjukhusområdet får rivningsförbud. Genom att byggnaderna kan få en ny användning som är anpassad till respektive byggnad ökar möjligheterna för en levande kulturmiljö med byggnader som används och underhålls över tid.

De nya byggnaderna har fått utformningsbestämmelser för att anpassas till det kulturhistoriska sammanhanget.

Naturmiljö

Planförslaget har utformats med hänsyn till att det finns områden med höga naturvärden. Grova träd är inventerade. Av dessa ca 130 träd kommer ca 16 behöva tas bort (ca 11 på kvartersmark och ca 5 på gatumark). Områden med naturvärden och höga naturvärden säkerställs som allmän plats natur eller park och en stor andel av de grova träden ligger inom dessa områden. Som kompensation för två grova träd som tas bort kommer 6 nya träd planteras på allmän plats.

Påverkan på luft

Planområdet har inga problem med överskridande av miljö kvalitetsnormer för luft och den tillkommande trafiken bedöms inte generera utsläpp som leder till överskridande.

Påverkan på vatten

Exploatering innebär fler hårdgjorda ytor och därmed mer dagvatten som kan föra med sig föroreningar. Fördröjningsmagasin ska anordnas vilket bidrar till att minska föroreningsmängderna. Den vattenmängd som kommer att ledas bort från området beräknas ha en mindre omgivningspåverkan. Området avvattnas i förlängningen till Mölndalsån/Gullbergsån respektive Säveån. Miljö kvalitetsnormer gäller för dessa vattenförekomster. Genomförandet av planen bedöms inte komma att påverka statusen för vattenförekomsterna eller försämra möjligheten att förbättra statusen.

Störningar

Buller

En bullerutredning har tagits fram av Cowi. Bullerberäkningarna visar att vid föreslagna nya bostäder uppgår den ekvivalenta nivån till som högst 55 dB(A) utomhus vid fasad med ett undantag där den ekvivalenta bullernivån beräknas uppgå till 57-58 dB(A) vid fasad mot trafiken för de två nedersta våningsplanen. Just detta hus ligger enligt illustrationsförslaget mycket nära lokalgatan. Om huset flyttas något eller kortas av är det troligt att det inte blir några problem att klara bullernivån. Det innebär att nästan alla hus i stort sett klarar riktvärdet för ekvivalent bullernivå på 55 dB(A) utomhus vid fasad och samtliga på 30 dB(A) ekvivalent nivå inomhus.

Den maximala bullernivån beräknas vid fasad mot trafiken i huvudsak uppgå till 80-85 dB(A) men i enstaka fall uppgå till upp till 88 dB(A). Detta ställer extra krav på dämpning av ljudet i fasader/fönster för att klara inomhusnivåerna. Att riktvärdena klaras kontrolleras under bygglovsprocessen. Vid fasad från trafiken beräknas den maximala bullernivån vara lägre än 70 dB(A) i samtliga fall. Det finns möjlighet att skapa uteplatser där riktvärdet klaras som en gemensam uteplats i markplan och/eller i anslutning till lägenhet vid fasad vänd från trafiken.

En planbestämmelse säkerställer att alla lägenheter har tillgång till uteplats med högst 70 dBA maximal nivå, antingen en egen uteplats/balkong eller en gemensam i anslutning till huset.

Vid befintliga bostäder inom detaljplaneområdet beräknas den ekvivalenta bullernivån inte förändras i särskilt stor utsträckning. Även i fortsättningen beräknas den ekvivalenta bullernivån i samtliga fall vara lägre än 55 dB(A) och den maximala bullernivån fortsatt uppgå till som högst 85-90 dB(A).

Vid föreslagna skola vid Virginsgatan beräknas den ekvivalenta bullernivån uppgå till 40-45 dB(A) medan den maximala bullernivån beräknas uppgå till upp till 77 dB(A). Den ekvivalenta bullernivån utomhus på skolgården beräknas vara lägre än 55 dB(A) och därmed uppfylls riktvärdet enligt Svensk standard utomhus på skolgård. Den maximala bullernivån utomhus på skolgården beräknas vara lägre än 70 dB(A) inom större delen av den föreslagna skolgården. För att klara inomhusnivåerna i skolan kan dämpningen av ljudet i fasader/fönster behöva vara minst 42 dB(A). Detta kontrolleras under bygglovsprocessen. Skolgårdens utformning är viktig med hänsyn till att maximala bullernivåer kan överstigas.

Vid Rudolf Steinerskolan beräknas den ekvivalenta bullernivån fortsatt vara lägre än 55 dB(A) och den maximala bullernivån uppgå till som högst 70-75 dB(A) vid fasad mot föreslagna gata och lägre än 70 dB(A) på skolgården.

Vid Källtorpsskolan och Parkskolan beräknas den ekvivalenta respektive maximala bullernivån vara oförändrade. Vid Virginsgatan får några hus med bostäder närmast Munkebäcksgatan 1-2 dB högre nivåer, det innebär att nivån för två hus blir högre än 55 dB(A). Längs Torpagatan beräknas den ekvivalenta bullernivån inte förändras till följd av den tillkommande trafiken till och från detaljplaneområdet. Även vid fasader mot bostadsgatorna beräknas den ekvivalenta liksom den maximala bullernivån vara i stort sett oförändrad. Längs Sanatoriegatan beräknas den ekvivalenta bullernivån bli lägre med hänsyn till att gatan avlastas med trafik. Den maximala bullernivån beräknas inte förändras och fortsatt uppgå till omkring 80 dB(A) längs hela gatan.

I planområdets nordvästra del finns en tryckstegringsstation för vatten med pumpar som i princip går hela tiden. Detta ger upphov till visst buller vilket kan upplevas som störande. Genom att placera det nya parkeringshuset närmast tryckstegringsstationen blir det ett avstånd till det nya bostadshuset som minskar risken för störning.

Skuggning

De nya bostäderna inom planområdet har goda möjligheter till bra solförhållanden in i bostäder och på ytor för utevistelse. Den nya bebyggelsen bedöms inte ge någon störande skuggning av befintliga hus. Solstudier har tagits fram som ett underlag.

Sociala konsekvenser

Vardagsliv

Både Kålltorp och Björkekärr är mycket uppskattade områden att bo i. Här finns närhet till både natur och service av många olika slag. Med andra ord finns ett mycket väl fungerande vardagsliv för invånarna. Det finns många bostäder i grannskapet som saknar hiss. De nya husen kommer att få hiss. De tillkommande byggnaderna placeras vid gator med godkända lutningar enligt gällande regelverk. Området är kuperat och det kan innebära för dem som har svårt att röra sig kan det innebära vissa svårigheter att själv ta sig till kollektivtrafik och service. Trots det bedöms tillskottet av nya tillgänglighetsanpassade bostäder leda till att fler, särskilt äldre och andra som kan ha svårt att gå i trappor, kan bo i stadsdelen.

Närheten till kollektivtrafik varierar. Flera av bostäderna har cirka 500 meter till närmsta hållplats. Med trappor och stigar kan avståndet i vissa fall bli kortare - men gångavstånd upplevs som längre när de också ändras i höjdlid då terrängen är kuperad. I delar av området kan det upplevas som ganska långt till närmsta hållplats. Den nya skolan ligger drygt 500 meter från närmsta hållplats (Kålltorp/Torp). Barn upplever avstånd som längre än vuxna. Elever som kommer till skolan med kollektivtrafik kommer att få långt att gå.

Tillkommande bostäder kan bidra till ökad trygghet för dem som går genom området. Området ligger högre än Kålltorp och lägre än Björkekärr. Det bidrar till att området, trots närhet till angränsande bebyggelse, kan upplevas som ett avskilt område. Det kan även innebära att delar av området kan uppfattas som otrygga (tex den första delen av vägen i norr innan man når till bostadshusen). Verksamhet i den övre delen av parkeringshuset kan vara positivt för tryggheten i detta område.

I södra delen av planområdet planeras ytterligare ett skolområde och bostäder. Det är värdefullt att bostäder planeras i omedelbart samband med skolan. Skolområden som ligger enskilda kan upplevas som otrygga när skolan är stängd och de utsätts lättare för förstörelse, när inga boende har uppsikt över skolgården. Att placera flera skolor i närheten av varandra kan vara både positivt och negativt. Att skolorna ligger så nära naturen är mycket positivt för elever och personal. Även för de boende i de nya husen kommer närheten till park- och natur vara mycket positivt.

Identitet

Den viktigaste identitetsmarkören i området idag torde vara fd Renströmska sjukhuset med sina tillhörande byggnader och sina park- och naturområden. Denna kommer fortsatt att upplevas i sin helhet omgiven av parkmiljön. Befintliga tillhörande byggnader som ligger utspridda i området kommer till största del att bevaras och bidrar till berättelsen om platsens historia. Parkområdet kommer fortsatt att ha hög tillgänglighet, både fysiskt och upplevelsemässigt. Detaljplanen kommer inte att i betydande grad påverka parkområdets identitet.

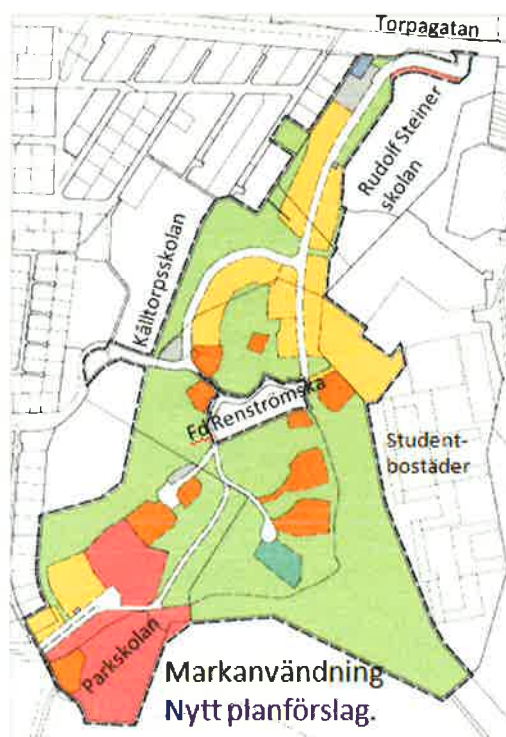
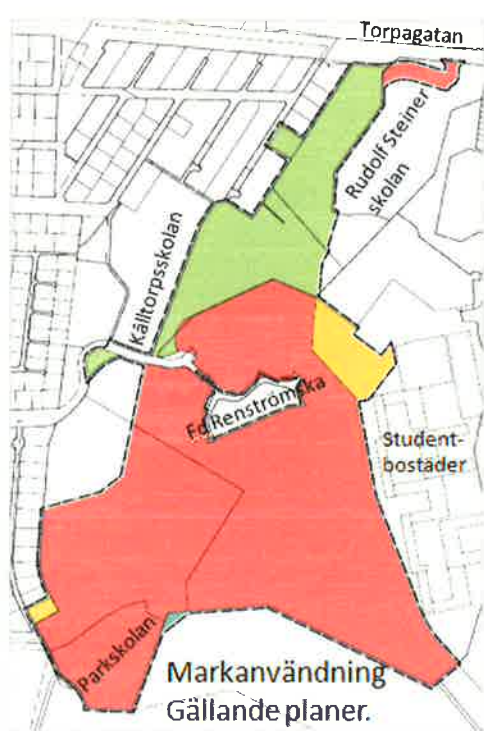
Den föreslagna bebyggelsen kommer att få en egen identitet som visar hänsyn till angränsande områden och lånar viktiga karaktäristiska drag från den omgivande bebyggelsen. Placeringen intill de nya vägarna kommer att ge en något mera stadsmässig karaktär medan bevarad natur och topografin bidrar till en fortsatt känsla av "hus i park" mot omgivande bebyggelse.



Pulkaåkning i parken under vintern.

Samspel

De platser som socialt är mest värdefulla, vid sjukhusparken, kommer att finnas kvar och vara minst lika tillgängliga som idag. Att marken föreslås ligga på allmän platsmark innebär ett starkare juridiskt skydd för att marken fortsättningsvis ska vara tillgänglig för allmänheten. I gällande detaljplan utgör parken kvartersmark för allmänt ändamål. Parken har historiskt varit inhägnad och till för sjukhusets ändamål, även om den på senare tid har kunnat nyttjas av alla.



Dessa två kartbilder visar hur markanvändningen ändras från de nu gällande planerna till det nya förslaget. Här framgår tydligt hur park- och naturområden blir allmän plats istället för kvartersmark vilket säkrar möjligheterna för allmänheten att utnyttja området.

Färgförklaringar: Röd=skola eller sjukhus, Gul=bostäder, Vit= väg eller gc-väg, Grön= allmän plats park, natur eller odling, Orange=användning anpassad till kulturhistoriska kvaliteter, Grå=parkering, Gråblå=teknisk anläggning.

Parken är en entré till Delsjöområdet som används av människor från hela Göteborg. Med besökare, flera skolor, föreningar och tillkommande boende, som alla använder parkområdet, kan den fortsatt vara en plats för samspel och integration. Att olika människor vistas på samma plats är positivt för de sociala värdena tolerans och integration.

De platser som föreslås bebyggas används troligen framför allt av de elever som går i skolorna i området. Alla skolor har fortsatt god tillgång på grönområden, varför konsekvenserna av bebyggelsen bedöms som godtagbar. Skolorna använder idag en del gångvägar i området, vilka till viss del kommer att bli trafikerade, med konsekvensen att eleverna i högre utsträckning kan behöva vuxens sällskap för att ta sig genom området. Även för närboende kommer det att fortsatt finnas god tillgång till naturområden. Den nya vägen från Torpagatan innebär att tillgängligheten till parken och Delsjöområdet förbättras för dem som bor norr om planområdet.

Sammanhållen stad



Modellbilder över norra delen av området sett från väster och nordväst. Nya byggnader är i modellen vita och befintliga byggnader träfärgade. Husen vid Qvidingsgatan och Källtorpsskolan i förgrunden.

Område har hittills varit en grön och lugn lunga mellan Källtorp och Björkekärr. På Sanatoriets tid var den inhägnad men under många årtionden har människor kunnat utnyttja parkanläggningen och naturen inom området. Denna möjlighet kommer att finnas kvar i framtiden.

Det kommer även fortsatt att finnas flera olika promenadslingsor i området med möjlighet att flytta sig mellan Källtorp och Björkekärr till fots och ibland även med cykel. Förbindelserna norrifrån mot parken kommer att förbättras när den nya vägen byggs.

Det finns ett gångstråk genom området, som går från Rosendal centrum, via fd Renströmska sjukhuset och ner mot Sanatoriegatan eller Virginsgatan. Gång och cykelstråket har hittills legat helt och hållet på kvartersmark. Övervägande delen kommer nu istället att bli allmän plats men eftersom även marken vid Rosendals centrum, utanför planområdet, också ligger på kvartersmark, så kan allmänhetens tillträde till stråket inte garanteras hela vägen. Fastighetsägaren har juridiskt möjlighet att utforma marken så att det försvårar för allmänheten att passera.

Den föreslagna bebyggelsen i norr ligger nära befintlig bebyggelse. Topografien innebär att de får helt skilda tillfartsvägar. Bebyggelsen knyts samman med sin omgivning framför allt visuellt och via gångförbindelser.

Ett tillskott av nybyggda bostäder bidrar till ökad mångfald av bostadsutbudet i stadsdelen. Likaså den planerade blandningen av hyreslägenheter och bostadsrätter. När ett nytt område byggs finns risk för att det blir ganska homogent. Värdefullt är då de äldre

byggnader som kommer att finnas kvar och vars ändamål kan vara såväl bostäder som verksamheter.

Påverkan på fastighet med tomträtt

I norra delen av planområdet innebär planförslaget ett intrång på mark som är upplåten med tomträtt. Infarten till den nya lokalgatan placeras på mark som hittills är planlagd för skoländamål. Förslaget medför att infarten till skolan och parkeringen måste ändras. Utbyggnaden kommer även delvis påverka utsikten från skolan.

På grund av områdets höjdskillnad är det inte möjligt med en infart direkt från norr utan nivåskillnaden behöver tas upp på en längre sträcka för att få en acceptabel lutning. Alternativa anslutningar till planområdet studerades i programarbetet. (Se figur 5.1 i trafikutredning). Sedan programmet har gatan flyttats något och utformningen har studerats noggrant för att minimera intrånget på skolområdet.

Den del av fastigheten som föreslås bli allmän plats, GATA, är cirka 1400 m². (Skolfastigheten är idag ca 21 450 m²). Den berörda delen av fastigheten ska enligt gällande plan i huvudsak bibehållas och vårdas som naturmark. Även en liten del av mark med byggrätt påverkas dels genom intrånget, dels genom att en remsa av marken "prickas" så att det inte är tillåtet att bygga alldeles intill vägområdet.

På skoltomten kommer det, trots intrånget, även i fortsättningen finnas goda möjligheter att uppföra byggnader i den omfattning som planen medger (den del av marken som får bebyggas är större än den tillåtna byggnadsarean för att byggnadens placering skall kunna justeras). Intrånget bedöms inte påverka verksamhetens möjlighet att expandera.

Den nya lokalgatan innebär att ett stort tillskott av bostäder kan skapas. Den nya lokalgatan är en förutsättning för att kunna uppföra de nya bostäderna i norra delen av området. Den kommer att användas av boende i ca 350 nya lägenheter och även av befintliga boende i sjukhusets fd huvudbyggnad och "bostadshuset för läkare och sjuksköterskor", samt övriga äldre byggnader.

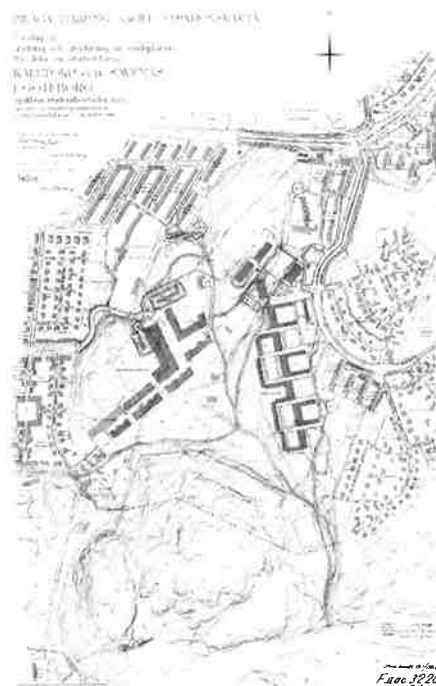
Sammantaget bedöms intrånget i tomträtten enligt planförslaget vara acceptabelt med hänsyn till de konsekvenser det medför för möjligheterna att använda och utveckla skolan. Det allmänna intresset av nya bostäder bedöms överväga de negativa konsekvenserna som intrånget i tomträtten medför för det enskilda intresset (Rudolf Steinerskolans byggstiftelse).

Nollalternativ

Nollalternativet innebär att ingen ny detaljplan tas fram utan att nuvarande planer fortsätter att gälla och att området kan utvecklas inom ramarna för dessa. Samtliga byggnader tillhörande sjukhuset kan rivras och nya byggnader för allmänt ändamål kan uppföras till en omfattning av cirka 50 000 m² samt två större parkeringsgarage. En sådan utbyggnad innebär att den kulturhistoriskt värdefulla miljön försvinner. (Se Plankarta och Illustrationskarta för Stadsplan F3220 nedan.)



Stadsplan F 3220, Plankarta



Stadsplan F 3220, Illustrationskarta

Genomförandetid

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

Peter Wallentin *Maria Gränsbo*

Peter Wallentin
Planchef

Maria Gränsbo
Planarkitekt



Göteborgs Stad Fastighetskontoret

Antagen av KF / BN den 25/2 2016
§ 19 / Ae
Laga kraft den 31/5 2017 / BS

Planhandling

Antagande
Datum: 2015-04-27, rev 2015-12-01
FN Diarienummer: 2048/11
Plannummer: (Aktb. 2-5298)

Exploateringsavdelningen

Handläggare Emma Eliasson
Telefon: 031-368 10 70
E-post: emma.eliasson@fastighet.goteborg.se

Detaljplan för bostäder och skola i Östra Källtorp inom stadsdelarna Källtorp och Sävenäs i Göteborg

Detaljplanen är upprättad enligt PBL (1987:10)

Genomförandebeskrivning

Inledning

En genomförandebeskrivning ska redovisa de organisatoriska, fastighetsrättsliga, tekniska och ekonomiska åtgärder som behövs för att åstadkomma ett samordnat och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen.

Genomförandebeskrivningen har ingen rättsverkan. Detaljplanens bindande föreskrifter framgår istället av plankartan och planbestämmelserna. Genomförandebeskrivningen förtydligar detaljplanens syfte ur genomförandesynpunkt.

Organisatoriska frågor

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år räknat från det datum då planen vunnit laga kraft.

Under genomförandetiden har fastighetsägaren en garanterad rätt att bygga i enlighet med planen och detaljplanen får inte ändras utan att synnerliga skäl föreligger. Efter genomförandetidens utgång fortsätter planen att gälla, men den kan då ändras eller upphävas utan att fastighetsägaren har rätt till ersättning (för exempelvis förlorad byggrätt).

Markägoförhållanden

Planområdet omfattar delar av fastigheterna Sävenäs 175:1, Källtorp 747:107, Källtorp 746: 1, Källtorp 746:7, Källtorp 44:22, Källtorp 44:28, Källtorp 44:29, Källtorp 44:32, Källtorp 44:31, Källtorp 746:9 och Källtorp 746:43.

Marken inom planområdet är undantaget den privatägda villafastigheten Kålltorp 44:28 i kommunens ägo.

Fastigheterna Sävenäs 175:1 och Kålltorp 44:30 och 44:31 är upplåtna med tomträtt. Kålltorp 44:29 och Kålltorp 44:32 är upplåtna med kommunintern upplåtelse och delvis arrendeavtal, se nedan under avtal.

För övrigt ägs och förvaltas alla befintliga hus inom planområdet av kommunen.

Fd Renströmska sjukhusets huvudbyggnad, Kålltorp 44:33 ägs av BRF RENSTRÖMSKA VILLAN men fastigheten ingår inte planområdet.

Fastighetsägare och rättighetshavare framgår av den till detaljplanen hörande fastighetsförteckningen.

Markanvisning har skett till Göteborgs stads bostadsaktiebolag / Boihop, Ivar Kjellberg Fastighets AB, Wäst-Bygg Projektutveckling AB, Veidekke Bostad AB, Haushild+Siegel Architecture AB, F O Peterson & Söner Byggnads AB och SGS vilka nedan kallas exploatörerna.

Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

Anläggningar inom allmän plats

Kommunen är huvudman för allmän plats. Det innebär att kommunen ansvarar för utbyggnad och framtida drift och underhåll av allmän plats inom planområdet.

Anläggningar inom kvartersmark

Exploatörerna ansvarar för utbyggnad av anläggningar inom kvartersmark.

Anläggningar utanför planområdet

I samband med utbyggnad av ny Tallhöjdsgrata så anpassas Rudolf Steinerskolans infart och befintliga parkering till nya förhållanden genom ombyggnad.

Avtal

De befintliga kommuninterna avtalen justeras till förhållandena i den nya detaljplanen. Bland annat kommer det kommuninterna avtalet med Lokalförvaltningen att omfatta en mindre yta.

Sävenäs 175:1 är upplåten med tomträtt till Rudolf Steinerskolans i Göteborg byggstiftelse och Kålltorp 44:30 och Kålltorp 44:31 är upplåtna med tomträtt till Stiftelsen Göteborgs Studenthem.

Del av fastigheten Göteborg Kålltorp 44:32 är upplåten med arrenderätt till Hundar i Kålltorp.

Del av fastigheten Kålltorp 44:32 är upplåten med arrenderätt till Scoutkåren Göta Lejon.

Del av fastigheten Kålltorp 44:32 är upplåten kommuninternt till Lokalförvaltningen.

Kålltorp 44:29 är upplåten kommuninternt till Lokalförvaltningen.

Kommunen och exploatörer

Markanvisningsavtal är upprättade med respektive exploatör.

Avtal skall vidare träffas mellan kommunen och respektive exploatör avseende överlåtelse, alternativt upplåtelse med tomträtt, av kvartersmarken inom planområdet. I

dessa avtal skall även regleras kommunens förmedlingsrätt av lägenheter för sociala behov, tillämpning av miljöanpassat byggande, ledningsflytt mm.

Kommunen och övriga fastighetsägare/tomträtthavare

Avtal ska träffas med SGS ang. ny bebyggelse, flytt av ledningar och gångväg samt anpassning av tillfart samt fastighetsgräns för befintlig tomträtt mm.

Avsikten är även att ett avtal som reglerar iordningställande av parkeringsplats, ianspråktagande av gatuområde mm kan träffas mellan kommunen och Rudolf Steinerskolans Byggstiftelse.

En överenskommelse om fastighetsreglering bör träffas mellan kommunen och ägaren till villafastigheten Kålltorp 44:28.

Ledningsägare och exploatör

Ledningsägare är skyldiga att bevaka sina rättigheter och samråda med kommunen och exploatören avseende projektets påverkan på det egna ledningsinnehavet. Frågor om ledningsflytt, t ex säkerställa åtaganden vad gäller kostnader, utförande samt ansökan om ledningsrätt, kommer att regleras i genomförandeavtal mellan kommunen och exploatören.

Fastighetsrättsliga frågor

Mark ingående i allmän plats, inlösen

En mindre del av fastigheterna Sävenäs 175:1 föreslås i den nya detaljplanen utgöra gata. Fastigheten är upplåten med tomträtt till *Rudolf Steinerskolans byggstiftelse*. Planen medför en rättighet/skyldighet för kommunen att lösa in allmän plats och i detta fall berörs tomträtten. Gatumarken bör genom fastighetsreglering överföras till kommunägd allmänplatsfastighet.

Fastighetsplan

Befintlig fastighetsplan 1480K-III-6578 upphävs inom planområdet.

Fastighetsbildning

Innan bygglov kan beviljas skall fastighetsbildning vara genomförd i enlighet med den nya detaljplanen.

I den norra delen av planområdet kan kvartersmarken för bostadsändamål utgöra en eller flera fastigheter. Det kan åstadkommas genom avstyckning och fastighetsreglering. Berörda fastigheter är Kålltorp 747:107, Kålltorp 746:7, Kålltorp 44:31 och Kålltorp 44:22.

Delar av fastigheterna Kålltorp 44:30 och Kålltorp 44:31 regleras till angränsande kommunägda fastighet.

I den södra delen av planområdet kan kvartersmarken för bostadsändamål avstyckas. Berörd fastighet är Kålltorp 44:32.

Detaljplanen möjliggör även avstyckning av fastigheter för de befintliga byggnaderna inom planområdet.

Fastighetsreglering, berörande villafastigheten Kålltorp 44:28 föreslås genomföras för att få överensstämmelse med den nya detaljplanen.

Gemensamhetsanläggningar

En gemensamhetsanläggning kan inrättas för att reglera tillgången till parkeringsplatser i föreslaget parkeringsdäck. Deltagande fastigheter skall vara de blivande fastigheterna för bostadsändamål.

Ledningsrätt

Det finns en rad befintliga ledningar med ledningsrätt inom planområdet. Vissa delar av befintliga allmänna ledningsområden kommer att hamna på kvartersmark till följd av den nya detaljplanen. Dessa ledningsområden skall säkerställas med ledningsrätt, till förmån för respektive ledningshavare. Berörda ledningshavare är Göteborg Energi, avseende fjärrvärmeledningar i den östra delen av planområdet, samt nämnden för Göteborg Vatten, avseende vattenledning i den norra delen av planområdet och vid studentbostäderna. Ledningsområden på kvartersmark är markerade som u-område på plankartan. Befintlig transformatorstation inom planens E-område föreslås säkerställas med ledningsrätt till förmån för Göteborg Energi Nät AB. Ledningsägare är skyldiga att bevaka sina rättigheter och samråda med exploatören avseende projektets påverkan på det egna ledningsinnehavet. I samband med upprättande av genomförandeavtal mellan kommunen och exploatörerna kommer frågor om ledningsflytt regleras.

Ansökan om lantmäteriförrättning

Kommunen ansöker om erforderlig fastighetsbildning till följd av den nya detaljplanen avseende allmän platsmark och bildande av exploateringsfastigheter. Eventuell fastighetsbildning inom bostadskvarteren initieras och bekostas av respektive exploatör.

Tekniska frågor

Gator

Detaljplanen medför utbyggnad av en ny lokalgata från Torpagatan vilken anläggs och bekostas av kommunen. Vid Virginsgatans förlängs lokalgatan och avslutas med en vändplats. I slutet av Sanatoriegatan anläggs en vändplan. Tillfart till de befintliga villorna i parken är i stort fortsatt som idag men planläggs som gata för att reglera förvaltningen. Vändytor planläggs på grund av beaktande av avfallsbilen.

Gång- och cykelvägar

I den nya detaljplanen föreslås merparten av de befintliga gång och cykelvägarna vara kvar dock med skillnaden att viss andel föreslås ske i samband med ny lokalgata. En trottoar anläggs för gångtrafik och cykeltrafik sker på vägen.

En av gång och cykelvägarna i parken flyttas i sin sträckning för att förbättra lutningen.

Gångförbindelse mellan Rudolf Steiner skolan och Kålltorpskolan ska vara kvar men förändras i sin utformning.

Befintlig gång och cykelväg som leder ner ifrån studentområdet kommer att justeras i samband med anläggande av de föreslagna nya studentbostäderna.

Parkering

Parkeringsbehovet för tillkommande bebyggelse i det norra delområdet föreslås tillgodoses med parkeringsdäck.

Parkeringsbehovet för tillkommande bebyggelse i de övriga delområdena skall tillgodoses med parkeringsgarage under bostäderna samt i undantagsfall med markparkering för främst angörning och handikapp- parkering inom egen kvartersmark.

Parkeringen för den befintliga gamla sjuksköterskevillan (7 platser) flyttas till en plats norr om huset så att angöring i framtiden kan ske via den nya lokalgatan.

Befintligt område för parkering vid slutet på Sanatoriegatan minskas ner och kan användas för tekniska installationer samt för viss parkering.

Cykelparkering skall ordnas på kvartersmark.

Park och natur

Området har i stora delar varit planlagt för sjukhus men har i praktiken använts av allmänheten. Detaljplanen bekräftar befintlig användning av parken. Uppsättning av 30 holkar och nyplantering av 6 st träd sker.

Vatten- och avlopp

Dricks-, spill- och dagvattenledningar byggs ut i förlängningen av befintligt ledningsnät på en sträcka om ca 1400 m. Anslutningspunkter för dessa ändamål upprättas därmed för den nya bebyggelsen i planerad lokalgata.

Kapaciteten på allmänt ledningsnät för dricksvatten medger uttag av brandvatten motsvarande områdestyp A2; VAV publikation P 83.

Lägsta normala vattentryck i förbindelsepunkt motsvarar nivån +77 m respektive i annan del av planområdet + 104 m. I de fall högre vattentryck önskas får detta ordnas och betalas av fastighetsägaren.

Lägsta höjd för färdigt golv, för att anslutning med självfall skall tillåtas, skall vara +0,3 m över marknivån i förbindelsepunkt med hänsyn till risk för uppdamning i allmänt dag- och spillvattensystem. För byggnadsdelar förlagda på lägre nivå fordras därför pumpning.

Avlopps nätet inom kvartersmark skall utformas som duplikatsystem med skilda ledningar för dag- och dräneringsvatten respektive spillvatten.

Brandposter anläggs med erforderligt intervall. Brandvattenförsörjning ska anordnas enligt tillämpbara delar i VAV P83 och VAV P76.

I den östra delen av planområdet vid de planerade studentbostäderna finns en allmän dricksvatten ledning som behöver flyttas till följd av planerad bebyggelse. Ledningen har idag en diagonal sträckning och planeras att flyttas till ett nytt läge på en sträcka om ca 240 m.

Några servisleddningar kan behöva läggas om.

Va-ledningar som kommer att ligga inom kvartersmark är markerade som U-område i planen och skall säkerställas med ledningsrätt.

Inför byggnation ska berörd fastighetsägare/exploatör kontakta Göteborg Vatten för information om de tekniska förutsättningarna avseende VA-anslutningen.

Viss del av befintligt privat VA nät kan behöva uppgraderas inför ev. övertagande av Kretslopp och Vatten, kostnaden härför åvilar fastighetsägaren.

Dagvatten

En dagvattenutredning har genomförts. Respektive exploatör ansvarar för att dag- och dräneringsvattnet skall fördröjas inom exploatörens egen gula kvartersmark innan det kan avledas till allmän dagvattenledning. Fördröjning av dagvatten för ny byggnation kan ske genom anläggande av underjordiska magasin inom respektive tomt.

Fördröjningsmagasin för gatans räkning kan anläggas i parkeringsytan vid slutet på Sanatoriegatan. Det är viktigt att ordna utjämning av dagvatten från hårdgjorda ytor. Man bör sträva efter att skapa så stora grönytor som möjligt för infiltration av dagvattnet. Åtgärder att fördröja dagvatten kan förbättra kvaliteten på dagvattnet och därmed minska belastningen på miljön. Fördröjning av vägens vatten sker separat genom kommunens försorg. Materialval för utvändiga ytor bör väljas med omsorg om miljön. Till exempel bör oskyddade ytor av koppar eller zink undvikas för att minska risken för föroreningar i dagvattnet.

Övriga ledningar

Ledningsägare är skyldiga att bevaka sina rättigheter och samråda med exploatören avseende projektets påverkan på det egna ledningsinnehavet. Avtal avseende omläggning av ledningar bör tecknas mellan ledningsägaren och exploatören, innan detaljplanen antas av kommunen, för att säkerställa åtaganden vad gäller kostnader, utförande samt ansökan om ledningsrätt.

El –tele och fjärrvärme

Det finns fjärrvärme och elledningar inom såväl den norra som den södra delen av planområdet, vilka behöver flyttas pga planerad bebyggelse.

De delar av ledningsområdena som hamnar på kvartersmark är markerade som u-områden i detaljplanen. Dessa ledningsområden skall säkerställas med ledningsrätt.

Möjlighet finns att ansluta planerad bebyggelse till befintligt el- och fjärrvärmenät. Eventuellt behöver två nya transformatorstationer byggas inom planområdet för att öka kapaciteten. Detta är möjligt inom planens E-område.

Telia har en befintlig undermarksanläggning inom området vilken bör beaktas vid projektering och byggnation bl.a. i form av sprängningsrestriktioner och skyddsåtgärder på befintlig anläggning.

Markmiljö

Det finns inga kända markföroreningar inom planområdet.

Geoteknik

En geoteknisk utredning har genomförts som visar att grundläggningsförhållandena generellt är goda inom detaljplaneområdet. Marken utgörs inom stora delar av ett tunt lager friktionsjord på berg eller berg-i-dagen. Berggrunden består generellt av granit och gnejs med riklig förekomst av pegmatit. Enligt den marktekniska utredningen utgörs berggrunden inom planområdet delvis av högradonmark.

Vid fortsatt detaljprojektering inför bygglov fastställs om vidare geotekniska utredningar krävs.

Hantering av förekomst av pot. lösa block regleras vid vägutbyggnad och i genomförandeavtal.

Arkeologi och bevarande

Det finns inga kända fornlämningar inom planområdet.

Bevarande

Detaljplanen innebär att varsamhets och skyddsbestämmelser och rivningsförbud införs för flertalet befintliga byggnader inom planområdet.

Äldreboende (fd Kålltorps sjukhem)

Detaljplaneförslaget medger nya bostäder och skola där fd. Kålltorps sjukhem är beläget. En förutsättning för ny byggnation är erforderliga beslut fattas och att fd Kålltorps sjukhem rivs.

Ekonomiska frågor

Ekonomiska konsekvenser för kommunen

Samtliga nedan redovisade inkomster och utgifter är angivna exklusive moms.

Fastighetsnämndens inkomster och utgifter

Inkomster

Fastighetsnämnden får en framtida inkomst, i form av köpeskilling eller tomträttsavgift, för försäljning eller upplåtelse av mark för de planerade bostäderna.

Utgifter

Erforderlig ledningsflytt pga. gata belastar fastighetsnämnden. Anläggande av föreslagna lokalgator, dvs tillfart till de nya bostäderna från Torpagatan samt vändplats i slutet på Sanatoriegatan och Virginsgatan, anpassning kringstruktur, åtgärd i park, gångväg, gc-väg mm, bedöms uppgå till ca 41 Mkr. Dessa gator och åtgärder bekostas av fastighetsnämnden.

Ombyggnation av Rudolf Steinerskolans parkeringsplatser belastar fastighetsnämnden. Fastighetsnämnden får en utgift för ersättning i samband med inlösen av allmän platsmark/intrång i tomträttsfastighet för gata.

Fastighetsnämnden får vid erforderliga beslut en kostnad för rivning av befintligt fd. äldreboende. Rivningen bedöms av Lokalsekretariatet kosta ca 16 Mkr.

Nämnden för Göteborg Vattens inkomster och utgifter

Inom planområdet behöver allmänna VA ledningar byggas ut på en sträcka om ca 1 400 m, dagvattenmagasin för gata tillkommer. Bedömd kostnad för det är ca 10,5 Mkr.

Utbyggnaden bekostas av nämnden för Göteborg Vatten.

Nämnden för Göteborg vatten får en inkomst i form av anläggningsavgifter för vatten och avlopp. Dessa har för planerad bebyggelse enligt den nya detaljplanen beräknats till ca 5,5 Mkr enligt VA taxa för 2015. Mervärdesskatt tillkommer

Lokalsekretariatet

Utbyggnad av ny skola finansieras med medel som beviljas av kommunstyrelsen efter investeringsprövning. Lokalsekretariatet bekostar alla åtgärder inom kvarteretsmark. Anslutningsavgifter enligt gällande taxa för VA, el, tele och fjärrvärme tillkommer.

Lokalnämnden

Lokalförsörjningsnämnden får kostnader för kommunintern markupplåtelse och ökade driftskostnader för skola.

Framtida driftkostnader för kommunala nämnder

Trafiknämnden får en kostnad för drift av föreslagna lokalgator och gc-väg.

Park- och Naturnämnden får en kostnad för drift av föreslagen park och natur yta.

Planekonomi

Sammanfattningsvis bedöms den nya detaljplanen medföra utgifter för kommunen om minst 65 Mkr. Äldreboendet har en bokfört värde på 16 Mkr (2015). Kommunens inkomster, till följd av försäljning av mark för bostäder, beräknas överstiga utgifterna. Planekonomin betraktas som godtagbar.

Ekonomiska konsekvenser för exploatören

Respektive exploatör skall bekosta markförvärv/markupplåtelse samt alla åtgärder inom kvartersmark, inklusive erforderliga avgifter för bygglov, anslutning av el, tele, va mm samt erforderliga geotekniska undersökningar och nödvändiga stödkonstruktioner.


SGS får i samband med sin planerade bebyggelse en utgift för omläggning av gång och cykelväg, anpassning av tillfart samt en utgift för omläggning av befintlig va-ledning.

Exploatörerna skall bekosta byggande av parkeringdäck vid Torpagatan, inkl kostnader för lantmäteriatgärder, bygglov, projektering mm.

Ekonomiska konsekvenser för enskilda fastighetsägare

Fastighetsägaren till Kålltorp 44:28 får en utgift i samband med fastighetsreglering för markförvärv och förrättningskostnader. inkl kostnader för bygglov, projektering mm. Anslutningsavgifter enligt gällande taxa för VA, el, tele och fjärrvärme tillkommer.


Charlotta Cedergren
Distriktschef


Emma Eliasson
Handläggare