



# Göteborgs Stad

## Stadsbyggnadskontoret

### Samrådsredogörelse

Datum 2010-08-31

Diarienummer: 0465/06

Emir Aganovic

Telefon: 031-368 16 08

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

### Program för Östra Källtorp, bostäder m.m. inom stadsdelen Källtorp och Sävenäs i Göteborg

---

## Samrådsredogörelse för program

### Genomförande

Byggnadsnämnden beslöt den 10 november 2009 att genomföra samråd för programförslaget. Förslaget har sänts för yttrande enligt bifogade lista över samrådsrets, bilaga 1, under tiden den 2 december 2009 till den 26 januari 2010.

Förslaget har varit utställt på Stadsbyggnadskontoret, Köpmansgatan 20 och på Kulturhuset Kåken, Härlanda Park, Källtorpsgatan, under tiden den 2 december 2009 till den 26 januari 2010.

### Sammanfattning

Samtliga begärda yttranden, utom från Göteborg Energi GothNet AB, Göteborgs Gatu AB (kdm), Idrotts- och föreningsnämnden, Kretsloppsnämnden, Namnberedningen (kdm), Utbildningsnämnden, MedicHus, Lantmäterimyndigheten i Göteborg, Länsordningspolisen, Posten Meddelande AB, Västfastigheter, Distrikt Göteborg, Västtrafik Göteborgsområdet AB (kdm), har kommit in.

Allvarligaste invändningen gäller förslaget antal nya bostäder, ny tillfartsväg från Torpagatan, ökad trafik på Torpagatan, byggnation inom naturområde, byggnation mellan Rudolf Steinerskolan och flerbostadshus vid Qvidingsgatan, föreslagen placering av förskolan, särskild varsamhet i området väster om Källtorps sjukhem, vilken typ av byggelseutformning ska tillåtas, hur värden i befintliga byggnader ska säkerställas, bostäder (ytan 5) öster om befintligt flerbostadshus ifrågasätts stark, trafik inom området kommer att menligt påverka de boendes närmiljö och trygghet.

Kontoret har bedömt att det inom programområdet är lämpligt att bygga 400 nya lägenheter samt ny tillfartsväg från Torpagatan. Utförda utredningar visar att det är möjligt och att riktvärdena avseende buller och andra störningar inte överskrids.

Framförda synpunkter kommer att vidare beaktas i kommande detaljplanering och inga ändringar görs i programmet.

Kopior av samtliga yttranden har överlämnats till fastighetskontoret, fastighetsägare för kännedom och ev. beaktande vid planens genomförande.

## **Inkomna synpunkter och stadsbyggnadskontorets kommentarer**

Inkomna synpunkter har sammanfattats nedan. Personnamn anges inte. Synpunkterna finns i sin helhet på stadsbyggnadskontoret.

### **Kommunala nämnder och bolag m m**

**1. Fastighetsnämnden** anser att de huvuddrag som presenteras i programmet utgör en rimlig avvägning mellan hänsyn till befintlig miljö och behovet av att komplettera med nya bostäder i ett attraktivt och kollektivtrafiknära läge i staden.

I det fortsatta planarbetet är det viktigt att analysera vilka ytor som skall vara allmän plats respektive kvartersmark. Planbestämmelserna för befintlig bebyggelse måste anpassas utifrån lämplig framtida användning för respektive byggnad. När det gäller bevarande av kulturhistoriskt värdefull bebyggelse är det viktigt att närmare utreda vilka kvalitéer som är viktiga att bevara. De tekniska och ekonomiska konsekvenserna för varje byggnad måste utredas och vägas in innan eventuella bevarandebestämmelser inför i kommande detaljplaner.

Sammantaget anser fastighetskontoret att programmet utgör ett bra underlag för fortsatt planering för nya bostäder i Östra Kålltorp.

Kommentar: Synpunkterna kommer att beaktas under fortsatt detaljplanarbete.

**2. Göteborg Energi AB (Fjärrvärme)** informerar att det finns fjärrvärme i närheten. I övrigt inget att erinra.

**3. Göteborg Energi Gasnät AB** har inget att erinra.

**4. Göteborg Energi Nät AB** Anger att med den utbyggnad som är planerad har det befintliga elnätet inte tillräcklig kapacitet för de nya bostäderna. För att täcka elbehovet inom området kommer det att behövas minst två nya nätstationer med tillhörande kabelförband. Önskade placeringar av dessa två nätstationer är markerade i bilaga 1. De två nätstationerna med tillhörande kabelförband behöver säkras med ledningsrätter således behövs E- och U-områden för dessa elanläggningar.

Transformatorstationerna skall utgöras av fristående byggnader. Detta med hänsyn till magnetfältsproblematik, på grund av brandsäkerhet och personsäkerhet samt för vår tillgänglighet och möjlighet att snabbt kunna återställa elförsörjningen vid störning.

Inom programområdet finns en befintlig nätstation med tillhörande jordkablar 0.4 - 10 kV och kabelskåp (se bilaga 2 och 3). Vid eventuell flytt av dessa bekostas detta av exploatören.

Vi vill delta i planeringen inför detaljplanen i ett tidigt skede för utplacering av nätstationer och ledningsstråk. Då det redan vid byggstart behövs elström, är det synnerligen viktigt att stations- och ledningslägen kommer in i planeringen på ett så tidigt stadium som möjligt. Ett provisorium för byggström innebär onödiga kostnader. För att med säkerhet kunna bedöma hur stor den tillkommande belastningen är till elnätet behövs mer detaljerade uppgifter om antal bostäder samt deras uppvärmningsform.

Kommentar: Yttrandet lämnas vidare till fastighetsägare och entreprenör.

**5. Kulturnämnden** har framfört att Renströmska sjukhuset är med sin omgivning ett kulturhistoriskt intressant område och kulturhistorisk utredning har utförts inom ramen för program/planarbetet. I utredningen beskrivs fyra olika delområden med naturvärden samt trädgårdshistoriska, arkitektoniska, socialhistoriska med flera värden. De inom kulturhistorisk utredning utpekade värdena bör beaktas i det fortsatta planarbetet, till exempel stengårdsgårdar, orörd naturmark och dylikt.

Med avseende på Kålltorps sjukhem saknas det underlag för bedömning av dess eventuella kulturhistoriska värde och det är önskvärt att en utvärdering görs. Programmet har i övrigt föredömligt höga ambitioner vad gäller kulturhistoriska aspekterna.

Kommentar: Synpunkterna kommer att beaktas under fortsatt detaljplanarbete. Yttrandet lämnas vidare till fastighetsägare och entreprenör.

**6. Lokalförsörjningsnämnden** översänder förvaltningens tjänsteutlåtande som eget yttrande till byggnadsnämnden. Nämnden anser att barnperspektivet innebar att det är bra att förskolor och skolor finns i närheten av bostäder och kollektivtrafik, så att behovet av biltrafik för att lämna och hämta barnen kan minimeras. Barnperspektivet innebär också att förskolors utemiljö skall vara av tillräcklig storlek och attraktiv för de barn som skall finnas på förskolorna. Förskolor behöver cirka 1000 m<sup>2</sup> tomtyta per avdelning (20 barn) och blir attraktiv när barnen har tillgång till utemiljö med varierade naturtyper.

Alla förskolor och skolor måste ha möjlighet till säker angöring för regelbundna transporter med större fordon och för persontransporter.

Över tid förändras behovet av platser på förskolor och skolor varför det i planeringen behöver finnas möjlighet till ändrad användning av anläggningarna.

Förslaget i programmet att placera en ny förskola i den norra delen av området kan beroende på placering innebära problem med bullernivåer från Torpagatan för förskolans utemiljö. Vidare har marken i den norra delen stora nivåskillnader vilket också kan göra att det i framtiden uppstår problem vid användning och skötsel av försko-

lans utemiljö. I det fortsatta arbetet med program och så småningom detaljplan för området bör dessa aspekter beaktas när läget för den nya förskolan fastställs.

Kommentar: Synpunkterna kommer att beaktas under fortsatt detaljplanarbete. Yttrandet lämnas vidare till fastighetsägare och entreprenör.

**7. Lokalsekretariatet** påpekar att stadsdelen har haft en kraftig ökning av antal barn i åldern 1-5 år de senaste åren och beräknas ligga kvar på en hög nivå de närmaste fem åren. På sikt kommer denna ökning att leda till ökat behov av platser i förskolan och skolan. Inom programområdet finns två tillfälliga förskolor inom byggnaderna som i programmet kallas personalvillan och bostadshus för överläkare.

Stadsdelen har behov av fler förskoleplatser i Kålltorpsområdet för att kunna uppnå kravet på full behovstäckning i framtiden och för att kunna ersätta de tillfälliga lokalerna inom programområdet.

Lokalsekretariatet har behov av två nya förskolor/skolor med vardera 6 avdelningar inom programområdet, en i den nordöstra delen av området, nedanför Studiegången, och en i den södra delen i närheten av Parkskolan. Lokalsekretariatet önskar att separata detaljplaner kan göras för förskola/skola om planarbete tidsmässigt inte kan samordnas med en detaljplan för hela området.

Vidare påpekar lokalsekretariatet att hela Kålltorps äldreboende kan komma att avvecklas på sikt. Lokalerna i sjukhuspaviljongen som är sammanbyggd med Kålltorps äldreboende är inte ändamålsenliga och att bygga om lokalerna för ändamålet är inte ekonomiskt möjligt. Området ger goda förutsättningar för bostäder med särskild service, såväl genom byggnation av 6-8 lägenheter i egen regi som integrerat i ordinarie bostäder med hyresrätt.

Kommentar: Synpunkterna kommer att beaktas under fortsatt detaljplanarbete. Yttrandet lämnas vidare till fastighetsägare och entreprenör.

**8. Miljönämnden** tillstyrker fortsatt planarbete under förutsättning att synpunkterna beaktas.

- Programområdets inverkan på trafikbullersituationen och behov av buller-skyddsåtgärder utmed Torpagatan ska utredas, likaså eventuella behov av skyddsåtgärder vid Rudolf Steinerskolan.
- Åtgärder som visar hur genomfartstrafik från Sanatoriegatan och Virginsgatan förhindras bör redovisas.
- Vissa bostäder planeras relativt långt från hållplatser. Det är viktigt att planera gång- och cykelstråken genom området på ett sätt som ger snabb och trygg väg till hållplatserna. För att underlätta för cykling som en del av resan bör väderskyddade och säkra cykelparkeringar vid aktuella hållplatser byggas.
- Garagen bör placeras i bostadsområdets ytterkanter för att stärka kollektivtrafikens konkurrenskraft.
- Möjligheten att skapa en bilpool i området bör undersökas i ett tidigt skede.
- Byggnation på berget väster om f d Renströmska bör vara varsam och anpassad efter omgivande naturmark.

Kommentar: Synpunkterna kommer att beaktas under fortsatt detaljplanarbetet. Yttrandet lämnas vidare till fastighetsägare och entreprenör. Trafikutredningen visar att det är möjligt att bygga 400 nya lägenheter innan 55 dB(A) överskrids på nya Tallhöjds-gatan och vid Rudolf Steinerskolan. En kompletterande PM (Bullerutredning för Torpagatan från 2010-01-11) angående trafik på Torpagatan visar att Torpagatan klarar trafik från

mellan 890 till 1190 lägenheter innan den dygnsekvivalenta bullernivån 65 dB(A) överskrids.

**9. Nämnden för Göteborg Vatten** anger att allmänna va-ledningar finns utbyggda fram till f.d. Renströmska sjukhuset och att dricksvatten, spill- och dagvattenanslutning efter va-utbyggnad i nya gator kan ske till allmänt befintligt va-ledningsnät i intilliggande gator. Ur kapacitetssynpunkt finns möjlighet att ansluta ytterligare 1000 personer till befintliga va-ledningssystem. Det är viktigt att de planerade Gatorna hamnar lägre än byggnaderna för att undvika att varje fastighetsägare måste installera intern avloppspump inom respektive fastighet. Vidare påpekar man att i område 1 gatan hamnar högre än tänkt bebyggelse och bör därför utgå eller planeras om. I område 2 och 3 krävs viss planering för gatans placering med tanke på var huset placeras. Inom område 4 finns en allmän befintlig huvudvattenledning som måste läggas om på en sträcka av ca 80 meter och att omläggning bekostas av exploatören. Samtidigt korsas området av en privat spillvattenledning, tillhörande SGS.

Dag- och dräneringsvattnet skall i första hand omhändertas lokalt inom kvartersmark genom infiltration eller i andra hand fördröjes i stenmagasin och vid behov avledes till allmän dagvattenledning. En dagvattenutredning under planprocessen bör klara ut om lokalt omhändertagande är möjligt samt hur fördröjning och eventuell rening av dagvatten lämpligen skall utföras.

Nämnden för Göteborg Vatten påpekar att lägsta normala vattentryck i förbindelsepunkt motsvarar nivån + 114 m. Avloppsnätet inom kvartersmark skall utformas som dupli-katsystem med skilda ledningar för dag- och dräneringsvatten respektive spillvatten. Plankarta skall redovisa en bestämmelse om lägsta höjd på färdigt golv som skall vara minst 0,3 m högre än markytan vid förbindelsepunkt. Materialval för utvändiga ytor skall väljas med omsorg om miljön och ytor att koppar och zink undvikas. Vid trädplantering gäller att ett skyddsavstånd på 4 m mellan trädets rothals och ytterkant ledning skall hållas. Utbyggnad av allmänna va-ledningar i nya gator på en sträcka av 950 m har beräknats till 8 Mkr.

Kommentar: Synpunkterna kommer att beaktas under fortsatt detaljplanarbete. Yttrandet lämnas vidare till fastighetsägare och entreprenör.

**10. Park- och naturnämnden** översänder förvaltningens tjänsteutlåtande. Förvaltningen har som underlag för program och senare planläggning gjort en inventering av hela området och i denna märkt ut värdefulla delar som inte får exploateras. Som underlag har både sociotopkartan och kunskapsunderlaget använts. I närheten av det föreslagna området ligger mark som park- och naturnämnden förvaltar. De kommande planerna kommer sannolikt att innebära att park- och naturnämnden får ytterligare ytor att förvalta. Samtidigt kommer planerna att innebära, att tidigare planlagd park- eller naturmark exploateras.

Programmet har på ett bra sätt beskrivit kulturvärden, naturvärden och nyttjande av området. Förvaltningen får bevaka att dessa värden inte påverkas negativt i det kommande detaljplanarbetet utan i stället arbetas in i detta. Gränsen mot Delsjöreservatet är viktigt och det är också de stråk och vägar som leder ut i reservatet och förbinder de olika stadsdelarna.

Kommentar: Yttrandet lämnas vidare till fastighetsägare och entreprenör.

**11. Räddningstjänsten Storgöteborg** har inget att erinra under förutsättning att följande synpunkter behandlas i kommande planhandlingar. Räddningstjänsten anför att tillgänglighet och framkomlighet ska tillgodose med räddningsvägar som utförs på rätt sätt. Bland annat ska faktorer som fri bredd och höjd, svängradie, lutning och bärighet på vägarna tillfredställas. Tillgänglighet för maskinstege och därmed utformning av räddningsvägar är också beroende på hur utrymning från bostadshusen är tänkt att ske. Här är bland annat antal våningar på husen dimensionerade för om utrymning via fönster med hjälp av maskinstege är tillämpligt. Positivt, sett ur ett tillgänglighetsperspektiv, är att största längslutning på gator i området, enligt programhandlingar, ska understiga 6 %. Längslutning på räddningsvägar ska inte överstiga 8 %.

I det fortsatta planarbetet anser räddningstjänsten att man i planhandlingarna även ska tydliggöra hur brandvattenförsörjning är tänkt att anordnas för planområdet. brandvattenförsörjningen ska anordnas enligt tillämpliga delar i VAV P83 och VAV P76.

Kommentar: Synpunkterna kommer att beaktas under fortsatt detaljplanarbete. Yttrandet lämnas vidare till fastighetsägare och entreprenör.

**12. Stadsdelsnämnden i Härlanda** har inkommit med yttrande:

- Nämnden tillstyrker planläggning för bostäder och förskola inom det föreslagna området.
- Nämnden avstyrker att exploateringen blir så hög som fyrahundra bostäder och hemställer om särskild varsamhet i området väster om Kålltorps sjukhem, benämnt ytan sju i programmet.
- Nämnden tillstyrker att den sydöstra delen planläggs som naturområde och park.
- Nämnden tillstyrker att området blir pilotprojekt och bostadsutställning där man kan kombinera ekologiskt tänkande med olika upplåtelseformer och skapa sociala mötesplatser.
- Nämnden hemställer att byggnadsnämnden gör en helhetsbedömning av stadsdelens utveckling avseende byggnation.

Stadsdelsförvaltningen påpekar i sitt tjänsteutlåtande att det finns ett tryck på att bygga bostäder i Göteborg och det är också ett politiskt mål. Strategin är att bygga genomförtätning för att utnyttja befintlig service.

Under en lång period fram till mitten av 90-talet byggdes det lite i Härlanda, därefter har det byggts mer och ytterligare planer finns.

Det finns behov av fler bostäder i Härlanda. Enligt medborgarundersökningen 2008 är bostäder i stadsdelen ett område där Härlandaborna anser att förbättringar bör prioriteras. Enligt undersökningen är det främst tillgången på bostäder som brister.

Nämnden skriver i budget 2010 att det behövs fler hyreslägenheter, fler anpassade bostäder för äldre och funktionshindrade och bostäder av varierande storlek. Många invånare är äldre och antalet lägenheter med hiss är bristfälligt.

Fler boende skulle öka möjligheten för torgen att överleva.

Härlanda är en grön stadsdel. Det innebär att det finns ytor där det är möjligt att bygga. Samtidigt är det en del av stadsdelens karaktär.

Nämnden har vid flera tillfällen yttrat att den är positiv till att det byggs bostäder men menar att det måste göras med varsamhet för att inte stadsdelens karaktär ska försvinna. Utifrån ett sådant resonemang har nämnden också efterlyst en helhetsbedömning av stadsdelen. I budget 2010 skriver nämnden att den vill slå vakt om de grön- och rekrea-

tionsområden som finns i och kring stadsdelen och att Renströmska parken inte får exploateras.

Nämnden har vid flera tillfällen uttalat att den vill att krav ställs på projektörer, byggentreprenörer, fastighetsägare och andra intressenter att använda bästa möjliga miljöteknik inklusive byggnation av så kallade passivhus

Utifrån ovanstående utgångspunkter är förvaltningen positiv till att det byggs i Östra Kålltorp.

Parkdelen av området får ett skydd genom att detaljplanen ändras. Det är positivt.

Det finns gott om natur i området, såväl Renströmska parken som Delsjöområdet. Ur den aspekten är förlusten av det exploaterade området mindre än vad den annars kunde ha varit.

Förvaltningen anser att det är viktigt att inte överexploatera området. Innan konkreta förslag finns är det svårt att ta ställning till hur många lägenheter som kan byggas. Enligt programförslaget är inget antal bestämt men siffran 400 anges som möjlig. Så många lägenheter är förvaltningen tveksam till. Förvaltningen anser att höjden på husen ska hållas låg. Samtidigt är det negativt att tränga in för många hus i området.

Området har ett bra läge och bostäderna bör bli attraktiva. Tillskottet av boende bör vara positivt för affärer och andra verksamheter i området.

Att programmet anger att området kan tänkas bli pilotprojekt och bostadsutställning är positivt liksom att det tydligt står om ekologiskt tänkande, möteslokaler och olika upplåtelseformer. Sådan bebyggelse kan tillföra nya värden till stadsdelen och sett ur ett större perspektiv medföra ökad kunskap om miljömässigt bättre byggande.

Nämnden har vid flera tillfällen uttryckt oro över trafiksituationen i stadsdelen och det är väsentligt att den beaktas noga. Det finns planer för cirka 300 bostäder på Torpagatan, närmare Östra sjukhuset. Det här föreslagna området i Östra Kålltorp kommer också att öka trafikmängden på Torpagatan. Enligt den trafikutredning som är gjord ska Torpagatan klara ökad trafikmängd. Det gäller även bullernivåerna för omkringliggande hus. Det har framförts åsikter om bullerproblem vid hus som ligger längs med Torpagatan, i riktning från Rosendalsgatan mot Östra sjukhuset. Förvaltningen menar att det är angeläget att bullerproblematiken undersöks noga och ges en pedagogisk beskrivning. Buller är ett växande problem i samhället. Att en gata som Torpagatan klarar riktvärdena men ändå upplevs som ett bullerproblem av boende är ett tecken på det. Bullerproblematiken hänger också samman med exploateringsgraden.

Förvaltningen anser att en ny lokalgata från Torpagatan till det nya området alternativt att förlänga Tallhöjdsgatan måste ske med stor hänsyn till Rudolf Steinerskolan. En förutsättning är också att trafiksituationen på Torpagatan kan lösas tillfredsställande. Hur stor inverkan lokalgatan får på Rudolf Steinerskolan är delvis beroende av exploateringsgraden i området.

Även om området, i huvudsak, ligger inom Trafikkontorets rekommenderade avstånd till kollektivtrafik anser förvaltningen att man bör utreda möjligheterna att minska avståndet. Dels ligger delar av området längre bort än rekommendationen och dels menar förvaltningen att man måste sträva efter bättre förutsättningar för kollektivtrafik än att man precis uppfyller dagens krav. Förvaltningen inser att det kan vara svårt att hitta bra lösningar för kollektivtrafik till programområdet men det gör det bara viktigare eftersom förvaltningen anser att man inte ska bygga in sig i lösningar som är svåra att förändra och som kanske inte möter framtidens krav.

Förvaltningen vill framhålla behovet att planera för förskolelokaler. Behovet bedöms vara sex avdelningar samt utrymme för aula/matsal. Önskemålet är en byggnad som kan

användas både som skola och förskola beroende på hur behovet ser ut. Lokalerna bör ligga i närheten av nuvarande Parkskolan och Virginsgatans förskola, för att kunna användas flexibelt. Det finns enligt förvaltningens bedömning ledig mark sydväst om Kålltorps äldreboende, inom fastighet Kålltorp 44:32, som vore lämplig. Denna ligger utanför det aktuella planområdet men har diskuterats med Fastighetskontoret.

I området finns idag bostäder i de före detta personalbostäderna och före detta sjukhuset. Programförslaget innebär att dessa kommer att inlemmas i det nya området. Det kan förstås upplevas som negativt för de befintliga bostäderna men bör också öka säkerheten för dem. Ny bebyggelse måste planeras med hänsyn till dessa.

Det är positivt att programmet säger att gång- och cykelvägarna i området ska förbättras.

Nämnden har vid flera tillfällen önskat att byggnadsnämnden gör en helhetsbedömning av stadsdelens utveckling avseende byggnation. Förvaltningen menar att det önskemålet fortfarande gäller.

Kommentar: Synpunkterna kommer att beaktas under fortsatt detaljplanarbete. Yttrandet lämnas vidare till fastighetsägare och entreprenör. FB Flygfältsbyrån har i trafikutredning och miljöutredning kommit fram till att ca 400 lägenheter kan byggas inom området, utan att man överskrider bullernivån av 55 dB(A) vid fasad. Detta har bekräftats i PM (Bullerutredning för Torpagatan från 2010-01-11) som visar att Torpagatan klarar trafik från mellan 890 till 1190 lägenheter innan den dygnsekvivalenta bullernivån 65 dB(A) överskrider. Stadsbyggnadskontoret anser att det inom programområdet är lämpligt att bygga 400 lägenheter.

**13. Trafiknämnden** som eget yttrande till Byggnadsnämnden översänder Trafikkontorets tjänsteutlåtande. Trafikkontoret anför i tjänsteutlåtande att gång- och cykelstråk är ganska väl utbyggda i och runt området. Kollektivtrafiken är väl utbyggd runt programområdet med spårvagn i Munkebäcks-gatan och buss i Torpagatan samt Rosendalsgatan. Gångavstånden till hållplatser är mindre än 400 meter utom för områdets västra del som har relativt långt, ca 600 m, och kuperat.

Området förslås trafikförsörjas från Torpagatan via en ny dragning av Tallhöjdsgatan vars förväntade trafikmängd blir mellan 1700 och 2500 fordon per dygn inberäknat f.d. Renströmska Sjukhusets 57 lägenheter.

Biltrafiken kommer i huvudsak att gå på Torpagatan i det omgivande trafiknätet. Det finns utrymme för en ökning med ca 6000 fordon per dygn innan bullerskyddsåtgärder behöver vidtas. Detta motsvarar en total utökning med ca 1070 lägenheter i stadsdelen. Det finns även pågående planarbete för 300 lägenheter vid Torpagatan söder om Östra Sjukhuset. Teoretiskt finns då utrymme för ytterligare ca 300 lägenheter i stadsdelen. Projekt Munkebäckslänken innebär bl.a. att en rondell byggs i korsningen Munkebäcksgatan och Torpagatan. Denna korsning kommer då att få betydligt förbättrad kapacitet och klara utökad trafik. Trafikkontoret har deltagit i arbetet och ställer sig positivt till förslaget program för Östra Kålltorp.

Kommentar: Yttrandet lämnas vidare till fastighetsägare och entreprenör.

## **Statliga verk, myndigheter och bolag**

**14. Länsstyrelsen** har inkommit med yttrande. Programmets syfte att undersöka möjligheter att bygga fler bostäder mm i ett attraktivt läge med tillgång till både kollektivtrafik



och bra service är det positivt. Emellertid är det viktigt att fortsatt detaljplanering utgår från en varsam förtätning så att områdets kultur- och naturvärden och landskapets karaktär inte går förlorad. Länsstyrelsen förutsätter att Miljöutredningens förslag på vilka ytor som bör undantas från exploateringen följs.

I det fortsatta planarbetet behöver kommunen hantera frågeställningar som t.ex. hur många lägenheter kan rymmas i området utan att göra allt förstora intrång? Vilken typ av bebyggelseutformning ska tillåtas med tanke på landskapets karaktär? Hur ska värden i befintliga byggnader säkerställas? Inte minst bör kommunen beakta boendemiljön i de befintliga husen och att möjligheterna för lek och rekreation inte försämras.

Programmet beskriver förslagets konsekvenser och kommunen bedömer att det inte innebär betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning.

Det fortsatta planarbete behöver redogöra hur planförslaget bidrar eller påverkar till att uppnå miljömålen

- mer hårdgjord yta är negativ eftersom mer metaller och PAH kan koma att tillföras till dagvattnet. Detta kan motverkas med ett genomtänkt lokalt omhändertagande av dagvattnet. Det är också viktigt att byggmaterialen väljs med hänsyn till miljön. Miljömålet: Giftfri miljö.
- En väl avvägd förtätning är positiv och kan uppfylla miljömålet: God bebyggd miljö.

Länsstyrelsens samrådsyttrande har bilagts, se bilaga i slutet av samrådsredogörelse.

Kommentar: Synpunkterna kommer att beaktas under fortsatt detaljplanarbete. Yttrandet lämnas vidare till fastighetsägare och entreprenör.

**15. Svenska kraftnät** har inga erinringar avseende rubricerade förslag till program.

**16. Skanova** har inget att erinra förutom att Skanova är intresserad av att bli informerade längre fram i planarbete för ev. fiberanslutning av tänkt bostadsområde och informerar att Skanova`s anläggningar runt och inom aktuellt exploateringsområde framgår av bifogad karta. Kabelstråken är på bifogad karta markerade med röd färg. Särskild hänsyn bör tas till dessa kabelstråk i det fortsatta planarbetet.

I kommande detaljplans genomförandebeskrivning bör dessutom nedanstående ingå eller berörda fastighetsägare delges detta på annat lämpligt sätt:

Minst 4 månader innan några arbeten påbörjas i närheten av Skanovas anläggningar skall beställning av eventuell undanflyttning ha inkommit till Skanova. Eventuella undanflyttningar av Skanova`s anläggningar inom exploateringsområdet kommer att debiteras enligt gällande avtal.

Kommentar: Synpunkterna kommer att beaktas under fortsatt detaljplanarbete. Yttrandet lämnas vidare till fastighetsägare och entreprenör.

**17. Vägverket** anser det positivt att nya bostäder kan tillskapas inom befintligt tätort. Detta innebär oftast att bilberoendet kan ligga på en lägre nivå än för boende i mer perifera områden. I närheten av planområdet finns såväl kommunal som kommersiell service och 400-500 m sydost om området finns spårvagnshållplats.

Stadsbyggnadskontoret har gjort bedömningen att planområdet inte i någon större omfattning kommer att störas av trafikbuller. Frågan måste dock beaktas i samband med kommande detaljplaneläggning.

Planområdet berör inte direkt statliga vägnätet, men Munkebäcksmotet är redan idag hårt belastat och trafikmängden kommer att öka i samband med att Kvibergsområdet förädlas. Vägverket anser att trafikutredning även bör beröra planområdets inverkan på trafikströmmarna i Munkebäcksmotet och Torpamotet.

Kommentar: Synpunkterna kommer att beaktas under fortsatt detaljplanarbete. Yttrandet lämnas vidare till fastighetsägare och entreprenör. En kompletterande PM (Bullerutredning för Torpagatan från 2010-01-11) angående trafik på Torpagatan visar att Torpagatan klarar trafik från mellan 890 till 1190 lägenheter innan den dygnsekvivalenta bullernivån 65 dB(A) överskrids. Stadsbyggnadskontoret anser att inom programområdet är lämpligt att bygga 400 lägenheter.

## Sakägare

**18. Rudolf Steinerskolans Byggstiftelse** har inkommit med yttrande och informerar att byggstiftelsen har till uppgift att förvalta och upplåta mark och byggnader för Rudolf Steinerskolans verksamhet. Stiftelsen anger att skolans lokalförsörjningsbehov och markanvändning berörs av de föreslagna planerna och att följande problem kan lösas:

- Skolans behov av lokaler för fritidsverksamhet behöver få en långsiktigt god lösning. Skolan hyr nu "Gula Villan" och har stor önskan att kunna ha kvar och utveckla verksamheten i fastigheten.
- Skolan har planer på att bygga en kombinerad idrottshall och aula i anslutning till skolans parkering vid Torpagatan (markerad "Speciallokaler" på DP 4369. Om kommunens planer genomförs kan inte idrottshallen uppföras som tänkt. Stiftelse önskar få en dialog med kommun för hur denna fråga kan lösas.
- Den "nya Tallhöjdsgatan" med planerad infart från skolans nuvarande parkering kommer att inkräkta på skolans behov av parkeringsplatser.
- Trafiksituationen på skolans parkering under morgontimmarna kommer att påverkas. Cirkulationen på parkeringen, i samband med att föräldrar med bil lämnar sina barn, fungerar i dag i stort sett tillfredställande. Med ett trafikflöde från den nya, tänkta, bostäderna ser stiftelsen att cirkulationsproblemen och konflikten mellan gående och bilar kommer att öka.

Rudolf Steinerskolans Byggstiftelse ställer sig i detta skede positivt till genomförandet av programmet om ovan nämnda problemställningar kan lösas på ett tillfredställande sätt. I övrigt önskar stiftelsen kontinuerligt dialog med kommunen och att under byggtiden kommer att bli olägenheter i form av störande transporter, eventuella sprängningar mm.

Kommentar: Genomförande tid för detaljplan DP 4369 har gått ut. Yttrandet lämnas vidare till fastighetsägare och entreprenör. Synpunkterna kommer att beaktas under fortsatt detaljplanarbete.

**19. BRF Positiv**et och hyresgästerna i Gröna villan har inkommit med yttrande och vill lämna synpunkter på program angående bostäder:

- Bostäder i första hand bör koncentreras till norra delen av programområdet (ytan 1). Så att de boende lätt kan nå kollektivtrafik på Torpagatan.
- Att bostäder i andra hand placeras på kullen väster om Renströmska Villan med tillfart mitt emot befintlig parkeringsplats.
- Marken (ytan 4) tillhörande nyanlagd grillplats väster om befintligt flerbostads- huset lämnas orörd för bebyggelse. Det är många Kålltorpsbor och barn som använder marken.
- Bostäder (ytan 5) öster om befintligt flerbostadshus ifrågasätts stark. Fordons trafik till och från området kommer att belasta befintlig väg som i dag kan betraktas som gång- och cykelväg och utnyttjas frekvent av lärare och elever från Rudolf Steinerskolan. Om området ändå föreslås bebyggas ska den trafikmässigt försörjas från Studiegången.

BRF Positiv

et anser angående trafik att:

- Trafiken inte ska ledas in mot parken utan i möjligaste mån begränsas mot Torpagatan.
- Körbanor inom området görs smala och med hastighetsdämpande åtgärder och med minst tre meter bred GC- bana.
- Bostadshusets huvudentré ligger på västra sidan och befintlig väg dit och parkering bör bibehållas. Besöksparkering kan anläggas öster om huset.
- Bilvägar som helt omsluter bostadshuset inte är önskvärda, på grund av att det är många barn, hundägare och joggare som dagligen befinner sig i området.
- Bilismen av miljöskäl bör hållas nere.
- Sanatoriegatan även i fortsättningsvis bör vara öppen för trafik från Renströmska området.
- Parkerade bilar bara tillåts på ena sidan av gatan och parkeringsplatser ordnas i Sanatoriegatans sväng (slutning mot f.d. Renströmska sjukhuset ). Och att en cykelbana anläggs utmed Sanatoriegatan genom att bredda en av gångbanorna.

Kommentar: Synpunkterna kommer att beaktas under fortsatt detaljplanarbete. Yttrandet lämnas vidare till fastighetsägare och entreprenör.

**20. Ordförande i Hundar i Kålltorp** har inkommit med yttrande och önskar att ytan kring klubbstugan långsiktigt avsätts till föreningslivet. Hundar i Kålltorp är förening som har mål att genom kurser och annan utbildning främja för god hundhållning. Klubben har funnits från 1980, har ca 150 hundägare per år på utbildning och huvuddelen kommer från området.

Kommentar: Synpunkterna kommer att beaktas under fortsatt detaljplanarbete. Yttrandet lämnas vidare till fastighetsägare och entreprenör.

**21. Ordförande i Scoutkåren Göta Lejon** har inkommit med yttrande och önskar att ytan kring scoutstugan i det pågående programarbetet långsiktigt avsätts för föreningslivet. Genom att stugan får finnas kvar på platsen behåller man en mötesplats för barn och unga vilket ger ett bättre socialt liv i området och stadsdelen. Scoutkåren har bedrivit

verksamhet för barn, unga och vuxna i lokaler i eller nära anslutning till Kålltorps fritidsgård sedan föreningen bildades 1945. Scoutkårens byggnad har i två omgångar flyttas för att möjliggöra byggnation av daghem och Parkskolan. I mars 2007 förstördes scoutstugan i en brand och det bygglov som beviljades för att återställa huset är tillfälligt. Scoutkårens förhoppning är att scoutstugan ska få bli kvar på platsen och inte behöva flyttas igen.

Kommentar: Synpunkterna kommer att beaktas under fortsatt detaljplanarbete. Yttrandet lämnas vidare till fastighetsägare och entreprenör.

**22. Stiftelsen Göteborgs Studentbostäder, SGS student bostäder** har inkommit med yttrande och är generellt sett mycket positiva till ett arbete att utveckla denna del av stad med flera bostäder, samtidigt som man säkerställer parken vid f.d. Renströmska sjukhuset som grönområde och rekreation. SGS ser positivt på den nya vägförbindelsen och planerna på att förbättra tillgängligheten mellan parken och Rosendal på Studiegången. Samtidigt har SGS planer för kompletterande bebyggelse inom fastigheten Kålltorp 44:31 och kommer tillsammans med stadsbyggnadskontoret att aktivt arbeta för idén med förbättrad kommunikation mellan stadsdelarna för gående och cyklister. SGS vill ha bekräftat att deras tomträtt Kålltorp 44:31 mellan befintlig bebyggelse och Renströmska ingår i programmet.

Kommentar: Synpunkterna kommer att beaktas under fortsatt detaljplanarbete. Yttrandet lämnas vidare till fastighetsägare och entreprenör. En mindre del av fastigheten Kålltorp 44:31 som ligger söder av befintligt garage ingår i programområdet.

**23. Wallenstam AB** har inkommit med yttrande och är mycket positiv till initiativ att förtäta området och att grundstrukturen i programmet är bra och utvecklingsbar. Wallenstam påpekar att de äger bostadsfastigheter på Qvidingsgatan och har stort intresse till att medverka i utvecklingen av området med fler hyresrätter. År 2005 lämnade Wallenstam in två ansökningar om markanvisning i det aktuella området, en intill deras fastigheter på Qvidingsgatan (ca 250 lägenheter) och en på Virginsgatan (ca 100 lägenheter). Wallenstam anser att programområdets potential som ett nytt attraktivt bostadsområde är stort och i linje att skapa en förtätad och hållbar stad. Dessutom har de några reflektioner inför fortsatt planarbete som: att man tillsammans med ett antal exploatörer och arkitekter pröva exploateringsgraden, beroende på hur området kan exploateras bör man se över hållplatser och gång- och cykelvägar, hur förskola och skola ordnas, utvidga programområdet på outnyttjad detaljplan för verksamheter vid Virginsgatan, markanvisa området tidigt.

Kommentar: Synpunkterna kommer att beaktas under fortsatt detaljplanarbete. Yttrandet lämnas vidare till fastighetsägare och entreprenör. Stadsbyggnadskontoret anser att det inom programområdet är lämpligt att bygga 400 lägenheter. Större antal lägenheter inom området skulle medföra olägenhet för ny och befintlig bebyggelse.

**24. Göteborgs Egnahems AB** har inkommit med yttrande och anför att i f.d. Renströmska sjukhuset pågår ombyggnad till bostäder och att områdena som främst berör den ombyggda sjukhusbyggnaden är område 7 och 9. Väster om byggnadens västra entré är befintlig väg som är tänkt som tillfartsväg till område 7 och ytterligare trafik kommer att menligt påverka de boendes närmiljö och trygghet. Om området kommer att bebyggas bör en frizon läggas mellan byggnaden och en ny västligare vägsträckning. Vidare får tillkommande bebyggelse i någon del inte ytterligare ges möjlighet att nyttja befintlig väg i väst-östlig riktning precis framför Renströmska villans norra entré. Öster

om Renströmska villan är korsvirkeshuset från 50-talet inte tidstypiskt för miljön kring villan och bör om den skall finnas kvar ges ett annat fasaduttryck.

Kommentar: Synpunkterna kommer att beaktas under fortsatt detaljplanarbete. Yttrandet lämnas vidare till fastighetsägare och entreprenör.

**25. Ägare till fastigheten Kålltorp 64:10** har inkommit med yttrande och anført att de har läst igenom planen och tycker att den generellt sett är bra. Fastighetsägaren instämmer att det inte är möjligt att genomföra en väsentlig trafikökning på Sanatoriegatan och att infart till område måste komma från annat håll samt att Sanatoriegatan stängs av i kurvan innan programområdet. Ny bebyggelse bör harmoniera med befintliga hus och särskilt på bebyggelsens höjd. Fastighetsägare föreslår att bebyggelse väster om Renströmska inte överstiger 2 eller 3 våningar. Nya huset norr om Renströmska bör inte överstiga höjden på det befintliga huset. Med tanke på Renströmska sjukhusets historia bör man bevara en del av gångstråk inom området och informera om tuberkulos i form av plakat (informations pannåer). Inom området och i Gula Villans skorsten finns två kattugglor som man bör ta hänsyn till och att villan bör bevaras. Samtidigt bör hänsyn tas till andra fågelarter och andra djur inom området. Vidare bör man bevara så mycket som möjligt av tallskogen. Fastighetsägare påpekar det finns en grind på baksidan av deras trädgård och att många människor passerar över deras tomt och är oroliga att denna trafik kommer att öka. De föreslår att man planterar buskage på marken ovanför tomtarna.

Kommentar: Synpunkterna kommer att beaktas under fortsatt detaljplanarbete. Yttrandet lämnas vidare till fastighetsägare och entreprenör.

## **Bostadsrättsinnehavare, hyresgäster, boende**

**26. En hHyresgäst på Qvidingsgatan 8A** har skickat namnlistor med 64 namnskrifter på hyresgäster från Qvidingsgatan, Åkerrensgatan, Forsstenagatan, och alla är negativa till planerna på nybyggnation av väg, parkering och bostäder i det lilla skogspartiet ovanför Qvidingsgatan. Inom området finns både djur- och fågelliv att ta hänsyn till, gamla ekar, gammal stengärdsgård. Här finns barn som leker och bygger kojor, plats att rasta hundar och katter, bär och svamp finns att plocka. För hyresgästerna är denna lilla skog mer än en grön fläck på kartan.

Kommentar: Natur- och miljöutredning samt trafikutredning och andra genomförda utredningar visar att lämpligast tillfart till programområdet och föreslagna bostadsområdet är från norr genom ny Tallhöjdsgatan. Synpunkterna kommer att beaktas under fortsatt detaljplanarbete. Yttrandet lämnas vidare till fastighetsägare och entreprenör.

## **Övriga**

**27. Vägen ut! kooperativen** har inkommit med yttrande och önskar att det vid planeringen av stadsdelen tas hänsyn till behov av flera mindre lägenheter som är placerade i närheten av varandra och inom vanliga bostadsområden. Vägen ut! kooperativen bedri-

ver verksamhet i och utanför Göteborg med syfte att underlätta inträde och skapa återinträde på en bostads- och arbetsmarknad som måste vara öppen för alla. Kooperativen håller på att starta en verksamhet vars mål är att skapa ett referensboende för människor som har kommit långt i processen att återintegreras på den ordinarie bostadsmarknaden. Vidare anser kooperativen att utrymme i stadsplanen för ovanstående typ av boende och sociala företag med arbetsträningsplatser följaktligen måste beredas oavsett geografiskt område. Vid långsiktig planering bör varje stadsdel ha utrymme för minst 1-2 sociala företag för att tillgodose behovet av anpassade arbetsplatser och boende.

Kommentar: Synpunkterna kommer att beaktas under fortsatt detaljplanarbete. Yttrandet lämnas vidare till fastighetsägare och entreprenör.

**28. Hyresgäst från Forsstenagatan 4 I** har inkommit med yttrande och anser vad gäller nybyggnation av bostäder i staden att det naturligtvis är av största vikt att detta sker. Det är viktigt att se över kombination av nya bostäder och en förändrad trafiksituation i ett område där utemiljö fyller en viktig funktion i de nu boendes liv. I Kålltorp finns små lägenheter utan balkong och de grönområden som finns i närheten används av boende för fritidsverksamheter, rekreation och av skolbarn. Hyresgästen menar att det är förkastligt att bygga nya bilvägar i området och nära Kålltorp och Rudolf Steinerskolan. Vidare anser hyresgäst att man bygger bostäder i Östra Kålltorp där det är lätt att ta sig till buss/eller spårvagn och där det redan finns befintliga bilvägar och bevara de grönskande uterummen i området.

Kommentar: Genomförda utredningar visar att lämpligast tillfart till programområdet och föreslagna bostadsområdet är från norr genom ny Tallhöjdsgatan. Synpunkterna kommer att beaktas under fortsatt detaljplanarbete. Yttrandet lämnas vidare till fastighetsägare och entreprenör.

**29. Tomträtthavare till fastigheten Sävenäs 99:2** har inkommit med yttrande och vänder sig inte mot programmet i sin helhet, men anser att omfattningen verkar väldigt storskaligt med tanke på områdets karaktär. Föreslaget antal lägenheter 400, skulle utrymmesmässigt motsvara ungefär hela Studiegången som har 700 små lägenheter. Tomträtthavaren är positiv till bostäder nedanför Studiegången 3, 4 och 5 och vill se mer bostäder nära Torpagatan. Mot byggnation bakom Kålltorps sjukhem har tomträtthavaren två invändningar. En att det är väldigt vacker skog och andra att tillfartsvägen kommer väldigt nära Renströmska sjukhusets södra gavel. Vidare är det positivt att se över cykel- och gångbanor i området och befintliga byggnader. Det är önskvärt att någon av genvägsstigarna mellan Studiegången och parken asfalteras eller bli trappa.

Kommentar: Genomförda utredningar visar att det inom programområdet är lämpligt att bygga 400 lägenheter. Större antal lägenheter inom området skulle medföra olägenhet för ny och befintligt bebyggelse. Lämpligast tillfart till programområdet och föreslagna bostadsområdet är från norr genom ny Tallhöjdsgatan. Synpunkterna kommer att beaktas under fortsatt detaljplanarbete. Yttrandet lämnas vidare till fastighetsägare och entreprenör.

**30. Hyresgäst från Solrosgatan 9A** har inkommit med yttrande och tycker att det är bra att förtäta, ger fler människor möjlighet att bo i området och samtidigt bevara den fina parken. Hyresgäst är negativ mot hus i park men anser att de är berättigade i området.

För honom är det viktigt att det nya området får bra förbindelse med Åhréns landshövdingen lameller och vidare mot kvarteren vid Munkebäcksgatan och göra kollektivtrafiken tillgänglig för nya området. Vidare anser hyresgästen att parkeringsnorm för området är hög och det dåliga med förslaget är att området planeras för dubbelt så stort bilberoende som de närliggande flerbostadshusen. Det nya området behöver integreras med det befintliga.

Kommentar: Synpunkterna kommer att beaktas under fortsatt detaljplanarbete. Yttrandet lämnas vidare till fastighetsägare och entreprenör.

### **Ändringar**

Programhandlingarna inte har ändrats.

Åsa Swan  
Planchef

Emir Aganovic  
Planarkitekt

## **Sändlista från 2009-12-02**

### **Kommunala nämnder och bolag m.fl.**

Fastighetsnämnden  
Gatubolaget  
Göteborg Energi AB (Fjärrvärme)  
Göteborg Energi Gasnät AB  
Göteborg Energi GothNet AB  
Göteborg Energi Nät AB  
Idrotts- och föreningsnämnden  
Kretsloppsnämnden  
Kulturnämnden  
Lokalförsörjningsnämnden  
Lokalsekretariatet  
MedicHus  
Miljönämnden  
Namnberedningen  
Nämnden för Göteborg Vatten  
Park- och naturnämnden  
Räddningstjänsten Storgöteborg  
Stadsdelsnämnden i Härlanda  
Trafiknämnden  
Utbildningsnämnden

### **Statliga och regionala myndigheter m.fl.**

Lantmäterimyndigheten i Göteborg  
Länsordningspolisen  
Länsstyrelsen  
Posten Meddelande AB  
Svenska Kraftnät  
Skanova Nätplanering D3N  
Vägverket, Region Väst  
Västfastigheter, Distrikt Göteborg  
Västtrafik Göteborgsområdet AB

### **Sakägare**

Hämtas från fastighetsförteckningen

### **Bostadsrättsinnehavare, hyresgäster, boende**

Hyresgästföreningen Region V Sverige

### **Övriga**

Handikappfören. Samarbetsorgan  
Naturskyddsföreningen i Göteborg

### **För intern uppföljning**

Kristina Eliasson