

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



Göteborgs Stad
Stadsbyggnadskontoret



Innehållsförteckning

	Sidan
Inledning	
Sammanfattning	6
Bakgrund och syfte	7
Lägesbeskrivning	8
Tidigare ställningstagande	
Översiktsplan för Göteborg	10
Gällande stadsbyggnads- och detaljplaner	10
Beslut om uppdrag för programmet	12
Förutsättningar	
Områdets historia	12
Natur- och kulturmiljö	13
<i>Mark och vegetation – Grönstruktur – Härlanda sociotopkarta –</i>	
<i>Natur och kulturkarta - Geoteknik och radon – Dagvatten –</i>	
<i>Kulturhistoriskt värdefull bebyggelse</i>	
Befintlig bebyggelse	16
Markförhållande och markanvisning	18
Service	18
<i>Offentlig service – Kommersiell service</i>	
Trafik	19
<i>Gång- och cykeltrafik – Kollektivtrafik – Fordonstrafik –</i>	
<i>Parkering och angöring</i>	
Tillgänglighet	19
Teknisk försörjning	20
<i>El och tele – Vatten och avlopp – Fjärrvärme</i>	
Hälsa säkerhet och störningar	20
<i>Allmänt om buller – Trafikbuller – Räddningstjänst –</i>	
<i>Övriga frågor</i>	
Utredningar	21
<i>Trafikutredning – Kulturhistorisk utredning – Naturinventering</i>	
<i>- Miljöutredning</i>	
Önskemål och Anspråk	31
<i>Allmänt, Särskilda objekt, Angränsande områden</i>	
Förslag och konsekvenser	
Natur- och kulturmiljö	33
<i>Mark och vegetation – Kulturmiljö - Grönstruktur – Geoteknik och radon –</i>	
<i>Dagvatten</i>	
Bebyggelse	35
Allmänna platser	35
Markägarförhållanden och Markanvisning	35
Service	35
Trafik	36
<i>Gång- och cykeltrafik – Kollektivtrafik – Fordonstrafik –</i>	
<i>Parkering och angöring</i>	

	5(41)
Tillgänglighet	38
Teknisk försörjning	38
<i>El och tele – Vatten och avlopp – Fjärrvärme</i>	
Hälsa säkerhet och störningar	38
<i>Trafikbuller – Luftkvalitet – Säkerhet – Räddningstjänst</i>	
Konsekvenser	39
<i>Ekologiska konsekvenser</i>	
<i>Sociala konsekvenser</i>	
<i>Ekonomiska konsekvenser</i>	
<i>Nollalternativ</i>	
Behovsbedömning	40
Hushållning med mark- och vattenområde m.m.	
Behovsbedömning enligt PBL 5 kap 18 § och MB 6 kap 11 §	
Fortsatt arbete	
Tidplan	41

Illustrationsritning

- 1 Utgångspunkter
- 2 Utredningar
- 3 Förslag

Information

Fastighetsförteckning, beslutsprotokoll och övriga handlingar kan beställas från Stadsbyggnadskontoret, Emir Aganovic, tfn 031-368 16 08 eller från expeditionen Distrikt Söder, tfn 031-368 19 70. Handlingarna (ej fastighetsförteckning, <geoteknisk utredning>) finns även på Göteborgs Stads hemsida: www.goteborg.se/byggabo under rubriken stadsplanering.

Information om programmet lämnas av:

Emir Aganovic, Stadsbyggnadskontoret, tfn. 031-368 16 08
 Filip Siewertz, Stadsbyggnadskontoret, tfn. 031-368 15 01
 Magnus Sigfusson, Stadsbyggnadskontoret, tfn. 031-368 18 61
 Karolina Olsson, Fastighetskontoret, tfn. 031-368 10 65
 Björn Lindgren, Trafikkontoret, tfn 031-368 25 74

Samrådstitid: december 2009 – januari 2010

Övriga handlingar

- Utredningar
 - Trafikutredning
 - Kulturhistorisk utredning
 - Naturinventering
 - Miljöutredning

Inledning

Göteborgs Stad genomför ett program för att utreda och ge svar på några frågor angående programområdet och få riktlinjer för nästa fas, detaljplan och plansamråd.

Hur mycket ny bebyggelse kan tillkomma utan att negativt påverka natur- och kulturmiljön och vad ska den nya bebyggelsen innehålla? Hur ska nya trafiklösningen formas och vilken roll ska parken ha i staden som helhet och lokalt?

Programförslaget består av programhandling med inventeringar och kommer att ställas ut på samråd under hösten 2009 eller i början av år 2010. Förslag till ställningstagande efter programsamrådet beräknas kunna föreläggas till Byggnadsnämnden i början av år 2010.

Sammanfattning

Behovet av bostäder i centrumnära områden är stort och nuvarande markanvändning i gällande plan (allmänt ändamål, sjukhus) är inaktuell. Därför provas genom ett program nu möjlighet att ändra markanvändningen till bostadsändamål eller andra ändamål som behövs inom stadsdelen. Programområdet är beläget i Kålltorp, öster om centrala Göteborg. Området är ett gammalt sjukhusområde med f.d. Renströmska sjukhuset, omfattar ca 300 000 m² och består av ett höjdområde som genomskärs av en dalsänka i sydvästlig-nordöstlig riktning. En förtätning av programområdet och de positiva effekter det innebär i form av centralt lokaliserade bostäder med närheten till service och kommunikationer skall avvägas mot de negativa konsekvenser som en förtätning kan ge i form av påverkan på natur och kulturmiljövärdena runt Renströmska sjukhuset.

En lägre exploatering som anpassas till befintliga markhöjder och med begränsad biltrafik och där nya byggnader harmoniserar med befintliga byggnader, skulle endast medföra små negativa konsekvenser på lokal nivå. Dessa skulle bestå av ett något minskat närrekreationsvärde i västra delen av området, till följd av den ianspråktaga ytan samt buller från trafik. En exploatering skulle dock kunna medföra större konsekvenser om den inte görs med varsamhet och omtanke om programområdets befintliga värden.

Nu pågår ombyggnad av f.d. Renströmska sjukhus till ca 57 nya lägenheter och med trafik som klaras på befintlig gatustruktur. I den till programmet genomförda trafikutredningen har provats en ny matning av programområdet från norr via Tallhöjdsgatan. Den nya gatan skulle medföra möjlighet att ca 400 nya lägenheter kan byggas inom programområdet. Lägenheterna kan uppföras i västra delen av programområdet mellan Torpagatan i norr och Kålltorps sjukhem i söder och inom fyra delområden. Första om-

rådet är mellan Rudolf Steinerskolan och befintlig bebyggelse på Qvidingsgatan. Andra området är mellan Kålltorpsskolan och befintligt flerbostadshus vid f.d. Renströmska sjukhuset. Det tredje området är kullen väster om parkområdet och mellan Kålltorps sjukhemmet och befintliga bostadshus vid Sanatoriegatan och Nedergårdsgatan. Fjärde området är norr om f.d. Renströmska sjukhuset och till Studiegången.

Östra och södra delarna av området med sjukhusparken och skogen mot Delsjöområdet bevaras. En komplettering med nya växter och en förbättring av gång- och cykelvägar inom detta område är nödvändigt och detta kommer att leda till att området blir mera tillgängligt för rekreation till de som bor i stadsdelen och för de som kommer att bo i den tänkta bebyggelsen.

Bakgrund och syfte

Fastighetskontoret har kommit in med en begäran om planläggning av aktuellt område i östra delen av stadsdelen Kålltorp. De vill pröva möjligheten att upplåta berörda fastigheter inom området för bostadsändamål mot bakgrund att behovet av bostäder i centrumnära områden är stort. Antal lägenheter är inte bestämt och målet är att programarbete med utredningar och analyser ska ge ett antal bostäder som är möjliga att bygga inom programområdet och samtidigt bevara natur, kultur- och miljövärdena inom området.

Efter byggnadsnämndens beslut om uppdrag fastighetskontoret inkom med begäran om att utöka programområdet i norr mot Torpagatan inom stadsdelen Sävenäs.

Syftet med programmet är att utreda möjligheten att ändra tidigare planerat allmänt ändamål för sjukhus till bostadsändamål eller andra ändamål som behövs inom stadsdelen Härlanda och samtidigt i översiktliga studier föreslå hur bebyggelsen kan planeras. Dessutom bör parken ses över, befintliga byggnader inom området, studeras möjliga tillfarter till området och utredas allmänna gång- och cykelstråk som säkerställas inom området.

Programmet är en del av den process som leder till en ny detaljplan. Efter programsamrådets slut kommer de åsikter och remissvar som inkommit att redovisas för nämnden för ett ställningstagande inför fortsatt detaljplanearbete. I samband med detaljplan kommer förslaget att bearbetas och därefter återigen skickas ut på samråd.

Viktiga frågor i programarbetet

- Utvecklingsmöjligheter för området
- Kulturmiljövärdena och dess bevarande
- Koppling till omkringliggande bebyggelse och natur
- Bevarande av grönytor och dess användning
- Stadsbild och gestaltning i programområdet
- Befintlig trafik samt parkeringar och angöring till området

Kommunens motiv till förändring och intressekonflikter

Inom regionen och Göteborg finns ett stort behov av nya bostäder. Målet att bygga cirka 2000 bostäder per år är fortfarande en viktig politisk fråga i Göteborg. Programarbetena som tidigare har gjorts i östra delarna av Göteborg har visat att det kan vara möjligt att komplettera befintliga bostadsområden med ny bebyggelse samt komplettera trafik och

service om det behövs. Stadsdelen är i stort behov av lägenheter som är handikapptillgängliga och tillskottet av bostäder innebär också en möjlighet att bredda bostadsutbudet inom stadsdelen och Göteborgs stad.

Programområdet har tidigare planerats huvudsakligen för större institutioner och stadsbyggnadskontoret bedömer att ett nytt program behöver upprättas. Den tänkta användningen som stort sjukhusområde inte är aktuell och ett stort planlagt område står oanvändbart. Interessekonflikter kan uppstå i samband med en eventuell ny infart till området samt ianspråktagande av en del av de gröna områdena. Tillkommande bostäder påverkar boende i området genom att grönytor tas i anspråk. Eventuell insyn och skuggning av befintlig och ny bebyggelse samt konsekvenser av tillkommande trafik studeras i programmet.



Översiktsfoto från 1942 och 2006

Lägesbeskrivning

Programområdet ligger i stort sett inom stadsdelen Kålltorp, en mindre del ligger i stadsdelen Sävenäs och omfattar området runt f.d. Renströmska sjukhuset fram till Torpagatan. Området har tidigare i stort sett använts för sjukhusändamål. Efter år 2000 har norra delen av programområdet använts för skoländamål. I slutet av sextioalet har området planerats för allmänt ändamål sjukhus men detta har inte fullföljts. Renströmska sjukhuset har upphört med sin verksamhet och har byggats om till bostäder.



Programområdet i staden ca 4 km från City



Översiktskarta och ortofoto över programområdet.

Programområdet omfattar fastigheterna Kålltorp 44:22, 44:32, 44:33 samt del av fastigheterna Kålltorp 44:29, 44:31, 746:1, 746:7, 746:9 samt Sävenäs 747:107, 175:1. Göteborgs stad äger all mark inom området och fastigheten Kålltorp 44:31 är upplåten med tomträtt. Ny fastighet för f.d. Renströmska sjukhuset har avstyckas från fastigheten Kålltorp 44:22. Programområdet omfattar ca 300 000 m².

Programrådets södra del gränsar mot Delsjöområdet. I väster ligger villabebyggelse, Kålltorpsskolan vid Sanatoriegatan och landshövdingehus vid Björcksgatan. I norr går gränsen vid Torpagatan, i öster längs bebyggelsen vid Stenungsundsgatan och den storskaliga bebyggelsen vid Studiegången.

Tidigare ställningstagande

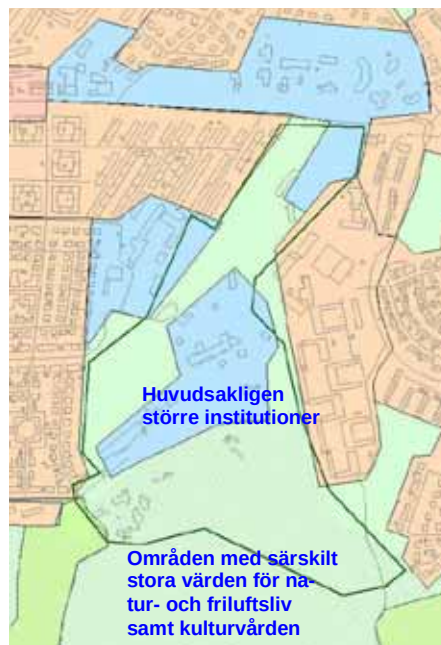
Översiktsplan

Stadsbyggnadskontoret bedömer att programmets föreslagna användning för bostäder med m.m. överensstämmer med Översiktsplan för Göteborg antagen av Göteborgs Kommunfullmäktige den 26 februari 2009. Översiktsplanens användning inom programområdet anger bebyggelseområden med grön- och rekreationsområden samt södra delen av programområdet grön- och rekreationsområde. Inom grön- och rekreationsområdet ligger en skola, Parkskolan.

Programområdet är detaljplanelagt och inga riksintressen berör området. Inom södra delen av programområdet ligger en gård från slutet av 1700 talet som ingår i kulturhistoriskt värdefull bebyggelse, Kålltorp 46:2. Nordvästra delen av programområdet gränsar mot landshövdingehus vid Björcksgatan som ingår i kulturhistoriskt värdefull bebyggelse, Kålltorp 46:A.



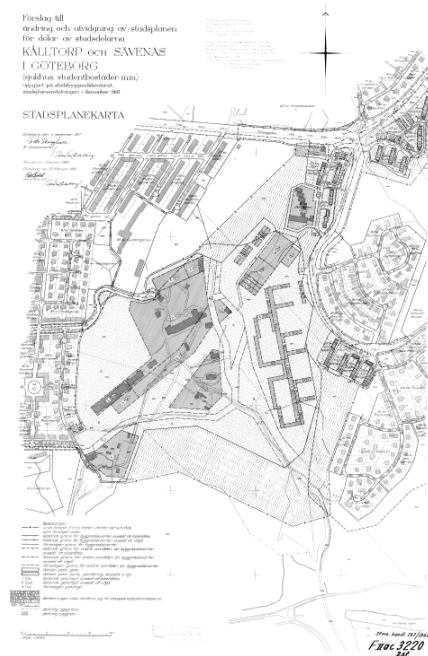
Gällande Översiktsplan för Göteborg



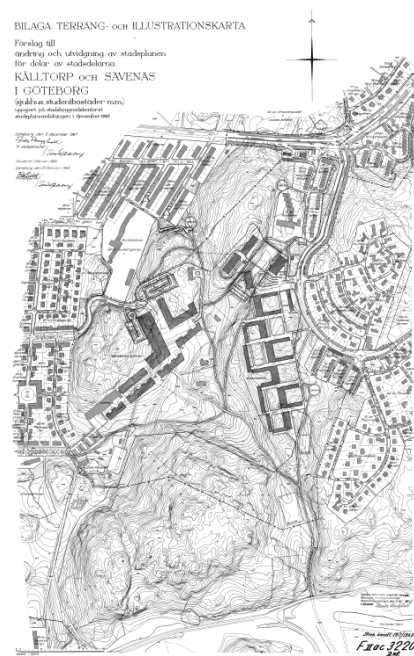
Tidigare ÖP 99

Gällande stadsbyggnads- och detaljplaner

För programområdet finns ett antal gällande detaljplaner. För den större delen av området gäller en plan från 1968 med beteckningen F 3220, som anger att marken ska användas till allmänt ändamål - sjukhus, s.k. A-tomt, bostadsändamål, garage och allmän plats park. Enligt plan och planillustration skulle man riva Renströmska sjukhuset och bygga sjukhuskomplex omfattande ca 60 000 m² byggnadsarea med upp till 15 meter höga hus.

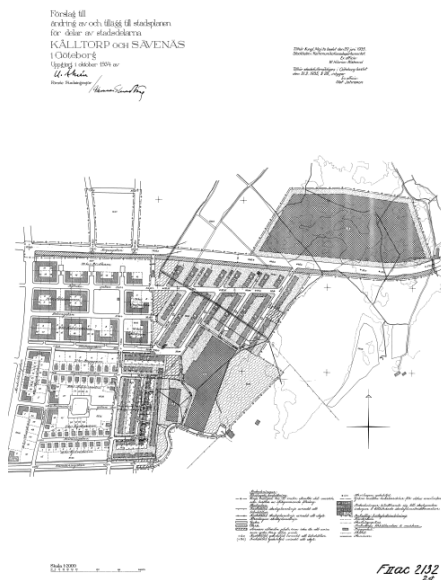


Stadsplan F 3220



Stadsplan F 3220, Illustrationskarta

För programområdet i övrigt gäller detaljplaner F 2132 från 1935 som anger parkmark och F 2592 från 1946 som anger allmän plats park.



Stadsplan 2132

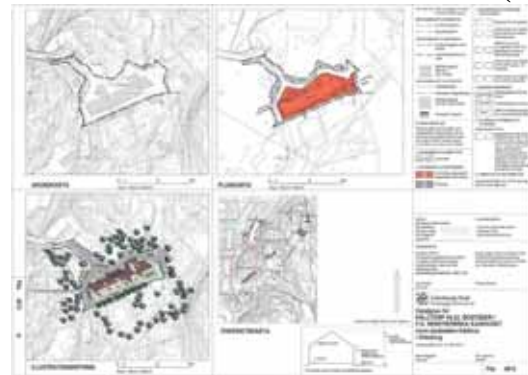


Stadsplan 2592

År 1998 har Stadsbyggnadskontoret upprättat detaljplan DP 4369 för skola. Genomförandetid för planen var 10 år från den dag planen vunnit laga kraft dvs. 1998-07-16. År 2007 upprättades detaljplan för f.d. Renströmska Sjukhuset, DP 4913, användning anpassad till byggnadens kulturvärden, i första hand bostadsändamål.



Detaljplan DP 4369



Detaljplan DP 4913

Beslut om uppdrag för programmet

Byggnadsnämnden beslutade den 6 maj 2008 att ge stadsbyggnadskontoret i uppdrag att upprätta program för bostäder m.m. i Östra Kålltorp och att genomföra samråd. Under överläggning i ärendet yrkade Margot Perlitz Ottosson (v) bl.a. att det inte förs in mer biltrafik i området, Martin Joneskär (mp) bl.a. att undersöka om möjligheter att skapa s.k. gemensamhetsboende med ekologiska förtecken och Javad Naini (fp) bifall till kontorets förslag. Efter Byggnadsnämndens uppdrag har fastighetskontoret muntligt begärt utökning av programområdet mot Torpagatan.

Förutsättningar

Områdets historia

Programområdet ligger inom stadsdelen Kålltorp och Sävenäs vilka hör till stadsdelsnämnden Härlanda som ligger i östra delen av Göteborg. Stadsdelen har anor så långt tillbaka som till senmedeltiden och 1200-talet. Området var lång tid landsbygd med gårdar som brukades av bönder men ägdes av frälsemän som bodde på annan ort. Kålltorps gården är en av gårdarna som har bevarats till i dag. Härlanda och Örgryte socknar var kyrkligt och skattemässigt under staden Nya Lödöse grundad 1473 och belägen där Gamlestadstorget ligger i dag. Under 1500-talet övertogs området med Härlandas åkrar, ängar, skog, och sjöar av Örgryte socken. Kålltorps gränser har varierat under åren, och år 1908 köptes Örgryte socken upp samt integrerades med Göteborgs Stad.

I stadsdelen Kålltorp, till stor del utbyggt under 1900-talets första hälft, visas ett tydligt exempel på öppen och luftig bebyggelse som binds ihop av ett sammanhängande gatunät. Den öppna kvarterstaden som lanserades när funktionalismen slog igenom i Sverige på 1930-talet är väl representerad i stadsdelen. Kvarterstaden kan innehålla olika byggnadstyper som slutna kvarter, punkthus, avlånga flerbostadshus, villor och radhus.

Renströmska sjukhuset byggdes som ett sanatorium för tuberkulossjuka. Platsen till det nya lungsjukhuset med tillhörande byggnader som skapar en speciell sjukhusmiljö valdes i Kålltorp och omfattade då ca 190 000 m². Omgivande landskap skulle ge skydd för patienter och möjlighet för promenader. Sjukhuset är utfört med medel från Sven Renströmfonden och Göteborgs Stad. Eftersom sjukhuset låg högre än staden byggde man

ett 23 meter högt vattentorn för att kunna försörja sjukhuset med vatten. Tornet var synligt långtifrån och var en känd silhuett i Kålltorp. Vattentornet som var byggt i armerad betong och med fasad i trä revs 1957.



Renströmska sjukhuset med det gamla vattentornet

Fram till slutet av 1960-talet var området runt om sjukhuset obebyggt. Vid den tiden var sjukhuset en öppen anläggning efter att tidigare varit sjukhus med sluten vård. När tuberkulos som sjukdom var bekämpad planerade man att sjukhusets funktion skulle övergå till eftervård och vård av långtidssjuka. Mot bakgrund av ändrat användningssätt har det bedömts möjligt att överföra sjukhusområdets östra del till bostadsändamål, nuvarande studiegången. Detta medförde bland annat en ny stadsplan och att det före detta parkområdet minskades med ca 80 000 m² till 200 000 m². Kålltorps Sjukhem är den enda byggnad som har uppförts i enlighet med detaljplanen från 1968.

Natur- och kulturmiljö

Mark och vegetation

De östra stadsdelarna präglas av ett landskap med det småbrutna skogsmarksområdet som tydligt visas i Delsjöområdet. Den bebyggelse som uppförts i området har präglats av skogslandskapet framför allt i gränzoner mot Delsjöområdet som under 1900-talets första hälft var ett populärt friluftsområde. År 1984 blev delar av Delsjöområdet reserverat och tanken med reservatet är att värna om möjligheterna till friluftsliv, bevara ett attraktivt landskap samt intressanta växt- och djurmiljöer. Delsjöområdet som har särskilt stora värden för natur- och kulturvård och friluftsliv, är säkrat i översiktsplan för Göteborg.

I den delvis kraftiga sluttningen öster om Qvidingsgatan, Kålltorpsskolan, Övergårdstigen och Nedergårdsgatan karakteriseras naturen av storblockig blandskog med framförallt tall men även en del björk och ek. Barrträden dominerar på de högra delarna av området, medan inslaget av lövträd ökar runt om centrala parken.

Programområdet är viktigt för stadsdelens karaktär som kommer att påverkas av en utbyggnad. Nuvarande stadsplan tar ganska stora ytor i anspråk för bebyggelse och det nya programmet behöver utreda om de yorna kan behållas, minskas eller utökas, både ur biologisk och ur social synpunkt. Det är också viktigt att befintliga gångstråk och stigar inom området behålls i så stor utsträckning som möjligt och att kopplingar kan göras till den nya bebyggelsen. Utredningar angående natur och kulturmiljö är gjorda av Park- och naturförvaltningen.

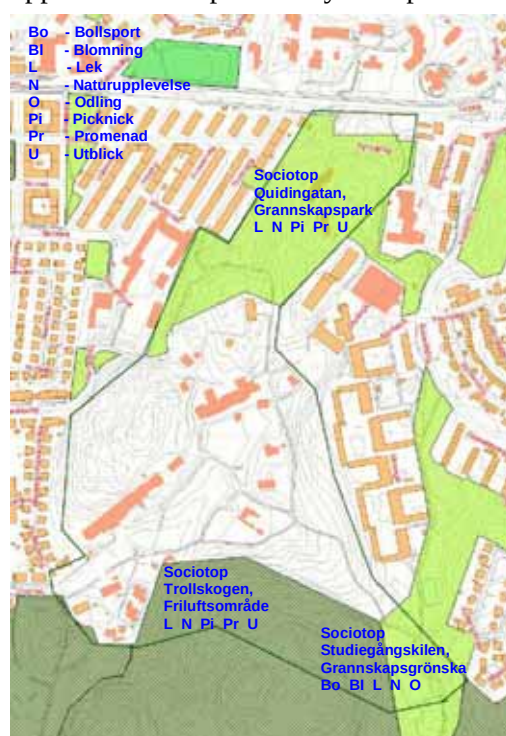
Inga riksintressen eller andra områden med särskilda naturintressen berörs. Kontoret bedömer att en miljöbedömning med en miljökonsekvensbeskrivning inte behövs för aktuellt programområde. Marken som redan är ianspråktagen för befintlig bebyggelse samt planerad för allmänt ändamål är inte utsatt för buller eller andra olägenheter. En behovsbedömning har utförts och en avstämning med länsstyrelsen gjordes den 29 maj 2009.

Grönstruktur

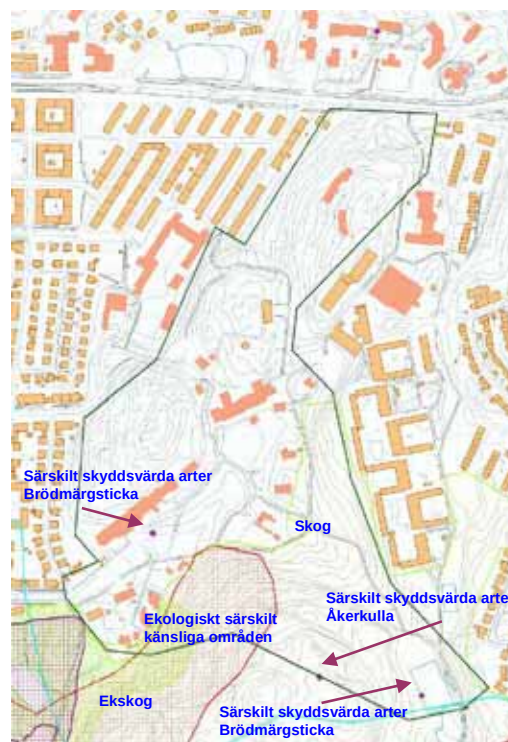
I de flesta bostadsområdena i östra Göteborg är grönområdena mycket medvetet planerade. Förhållandet mellan det bebyggda och det obebyggda är välstuderat och spelar stor roll för hur stadsdelen upplevs och utnyttjas. De gröna områdena hänger idag väl samman, når långt in i bebyggelse och fortsätter långt ut i Delsjöområdet. Programområdet är en sådan grön kil som har bevarats på grund av långvarig sjukhusverksamhet under 1900-talet. Den gröna kilen är tydlig gräns mellan stadsdelarna Kålltorp och Sävenäs som bryter den öppna kvartersstaden.

Härlanda Sociotopkarta

Park- och naturförvaltningen har under senaste året i en sociotopkarta kartlagt hur utemiljön i stadsdelsområdet Härlanda används. I en enkät fick de boende, förskolebarn, skolbarn, pensionärer och andra berätta om sina favoritplatser och hur de använder dem. Bruksundersökningen tillsammans med Park- och naturförvaltningens expertvärdering var grund till Härlandas sociotopkarta. En sociotop är en begränsad plats som har en viss sammansättning av bruksvärden och betydelser. En sociotop kan beskrivas som en plats för gemensamma mänskliga aktiviteter och på sociotopkartan knyts aktiviteter och upplevelser till specifika fysiska platser.



Sociotopkarta



Natur- och kulturkarta

Närheten till skogsområdena runt Härlanda tjärn och Delsjöarna sätter sin prägel på området och möjliggör utflykter för förskola och skolbarn samt vuxna i alla åldrar. Dessutom är friytorna kring bostadshusen viktiga för de boende i området. Gårdarna är ofta stora med mycket vegetation och grönska som vidare övergår till naturområden. Stads-

Park- och naturförvaltningen har dessutom i en natur- och kulturkarta kartlagt ekologiska, natur- och kulturvärden. Kartan är en samlad databas med värdefulla områden för natur, kulturhistoria och rekreation. Dessutom visar kartan platser där det finns värdefull flora och fauna som bör bevaras och skyddas, beroende på om arten är EU skyddad, rödlistad eller ansvarsart för Göteborg.

Dagens situation innebär att dagvattnet inom programområdet i stor utsträckning tas om hand lokalt, framförallt på den östra sidan av området. Marken sluttar naturligt ner mot en mindre bäck, och i den hamnar det dagvatten som inte tas upp av växter och mark.

Programområdet består av ett höjdområde genomskuret av en dalsänka i SV-NO riktning. De högre belägna delarna består av berg i dagen och berg med tunt jordtäckte. I dalsänkan förekommer lera. I anslutning till bergpartierna finns svallsand ovanpå såväl berget som leran.

Kulturhistoriskt värdefull bebyggelse

I södra delen av programområdet finns Kålltorps gård från 1700-talet, som ingår i kulturhistoriskt värdefull bebyggelse, Kålltorp 46:2. Kålltorp Övergård och Kålltorp Nergård fick under 1700-talets andra hälft en gemensam ägare och egendomen utvecklades till en herrgårdsliknande anläggning. Gården övertogs 1904 av Göteborgs stad och på norra delen av gården uppfördes Renströmska sjukhuset. Ekonomibyggnaderna revs omkring 1930 och huvudbyggnaden togs i bruk som fritidsgård. I dag omfattar gården en huvudbyggnad som uppfördes i slutet av 1700-talet, en källare och en delvis bevarad

trädgård. Kålltorps gård har ett högt lokalhistoriskt värde och är ett viktigt inslag vid denna entré till Delsjöområdet.

Fornlämningar

Programområdet innehåller inga kända fornlämningar.

Väster om och utanför norra delen av programområdet finns en grupp landshövdingshus uppförda som friliggande lamellhus, Kålltorp 46:B. Ursprungligen fastställdes en stadsplan från 1925 ritad av A Lilienberg med slutna kvarter avsedda för landshövdingshus. År 1935 ersattes planen med en helt ny plan ritad av Uno Åhrén. Den nya planen utformades med parallella lamellhus strikt orienterade i nordost-sydväst på typisk funktionalistiskt sätt. Området byggdes mellan 1936-38 som ljust målade landshövdingshus, och utan fasadutsmyckning i funktionalismens ideal.

Befintlig bebyggelse

Den funktionalistiska stadsplaneringen började på 1930-talet och utvecklades i mitten av 1900-talet i riktning mot grannskapsstaden, där tanken var att varje grannskap skulle utgöra en egen enhet med bostäder, skola, kyrka och torg med service. Denna stadsstruktur är tydligt i Björkekärr medan stadsdelen Kålltorp uppvisar ett tydligt öppet och luftigt bebyggelsemönster som binds ihop av ett sammanhängande gatunät. Väster om programområdet ligger öppen kvarterstad vid Björcksgatan samt småskalig bebyggelse vid Sanatoriegatan och i öster finns storskalig bebyggelse vid Studiegången. Själva programområdet är glest bebyggt med ca 25 byggnader som är bostadshus, f.d. sjukhus, sjukhem, förskola, skola, föreningsbyggnader, transformatorstationer.



Öppen kvarterstad samt småskalig bebyggelse



Storskalig bebyggelse

I norra delen av programområdet ligger grundskolan Rudolf Steiner som består av två byggnader ritade av Asmussens arkitektkontor i Järna med antroposofiska förebilder. Tillfarten till skolan sker från Torpagatn. Skolan är tänkt att bestå av flera låga byggnader av souterrängtyp. Byggnaderna är anpassade till terrängen på så sätt att naturen mellan byggnaderna kan bevaras. Detaljplanen medger byggrätt på 8300 m² och en maximal utbyggnad möjliggör byggnation av skollokaler för ca 400 elever. Två skalmässigt skilda byggnadstyper kan urskiljas i planen, klassrumsraderna respektive övriga bygg-

nader. I dag är södra delen av skoltomten utbyggt med två byggnader som omfattar ca 1100 m².

I centrala delen av området ligger f.d. Renströmska sjukhuset med tillhörande byggnader. Sjukhusets huvudbyggnad byggdes 1911-13 efter ritningar av Ernst Torluf. Huvudbyggnaden byggdes till 1930 med två byggnader mot öster. Mot gården kompletterades huvudbyggnaden med en tillbyggnad i en våning 1974. Under tiden har mindre fasadändringar skett. Sjukverksamheten upphörde i mitten på 1990-talet och efteråt användes sjukhusbyggnaden under ett par år som skola innan Parkskolan var färdig. I dag pågår ombyggnad av huvudbyggnaden till bostäder. Resten av sjukhusbyggnaderna är byggda för olika ändamål som portvaktsstuga, bårhus, bostadshus för överläkare, olika sjukhuspaviljonger, personalvilla, bostadshus för personal, bostadshus för läkare och sjuksköterskor, husmodersexpedition och förråd, växthus o.s.v. Alla befintliga byggnader används än i dag men för olika ändamål. En del byggnader, som vattentornet och ligghallar är rivna.

Under 1966 till 1967 byggdes Kålltorps sjukhem i södra delen av parken, sjukhus för långtidssjuka som används för samma ändamål i dag. Sjukhemmet är uppbyggt bredvid sjukpaviljong 8-9 samt paviljong 7 som var en del av Renströmska sjukhuset. Huset är i 6 våningar och den översta våningen är indragen.



Renströmska sjukhuset, 1913 under byggnation

Söder om sjukhemmet ligger fritidsgården som ligger inom gamla Kålltorpsgården. År 1986 byggde man ett daghem bredvid gården och 1998 byggdes Kålltorps förskola. I dag består skolan av tre stora och sex små byggnader. Nu pågår arbete med tillbyggnad av skolbyggnaden.



Befintliga byggnader bredvid och inom programområdet

Markförhållande och markanvisning

Göteborg Stad äger i stort sett all mark inom området. Fastigheten Kålltorp 44:31 och Sävenäs 175:1 är upplåten med tomträtt. Ny fastighet för f.d. Renströmska sjukhuset Kålltorp 44:33 är avstyckad från fastigheten Kålltorp 44:22. Lagfaren ägare till den nya fastigheten är Göteborgs Egnahems AB, BRF Renströmska villan. Programområdet omfattar ca 300 000 m². Marken är inte anvisad till någon.

Service

Offentlig service

Inom programområdet och runt om finns flera förskolor och skolor, både kommunala och fristående. Kommunala förskolor är Lövdungen på Intagsgatan, Qviding på Torpagatan Skogsbrynet på Sanatoriegatan, Skogsglantan på Virginsgatan, Studiegången på Studiegången, Torpagatan 32 på Torpagatan, Vidkärr på Torpagatan, Vårbacken på Forsstenagatan, Östra Villan på Sanatoriegatan.

Fristående förskolor är Filuren på Studiegången och Förskola vid Rudolf Steinerskolan. Kommunala grundskolor är Kålltorpskolan på Intagsgatan, Parkskolan på Virginsgatan och fristående grundskola är Rudolf Steinerskolan på Tallhöjdsgatan. Kommunalt gymnasium är Munkebäcksgymnasiet på Torulfsgatan och fristående gymnasium är Waldorfgymnasiet på Tallhöjdsgatan.

Kommersiell service

Mindre centrum med bl.a. post, bank, apotek och livsmedelsaffär finns vid Munkebäcks torg, Stabbetorget och vid Redbergsplatsen och Olskrokstorget. Större butiksetableringar finns vid Munkebäcksmotet. Parallellt med Munkebäcksgatan samt vid infart till Studiegången finns en del mindre servicebutiker.

Trafik

Programområdet ligger relativt väl till i förhållande till kollektivtrafik men med begränsad tillfart till området och programmet bör utreda om man kan använda befintliga gator för tillfart till området eller se över möjlighet för nya gator och parkeringar. Trafikkontoret har ihop med FB Flygfältsbyrån utfört trafikutredning.

Gång- och cykeltrafik

Trafiksystemen för gång- och cykeltrafik är ganska väl utbyggt i stadsdelen. Längs Munkebäcksgatan, Virginsgatan och Torpagatan finns gång- och cykelbana. Dessutom går genom programområdet från Virginsgatan till Torpagatan en gång- och cykelväg genom gamla sjukhusområdet och vidare till Delsjöområdet. I gällande plan är ett område av minst 2,5 meter säkerställt som skall hållas tillgängligt för allmän gångtrafik. På alla gator som leder till förskolor och skolor finns separata gångvägar. På andra platser och i korsningar finns hastighetsdämpande åtgärder som möjliggör säker gång- och cykeltrafik. Dessutom finns inom programområdet och i närheten ett stort antal skolor så att skolbarn inte behöver korsa gator med trafik.

Kollektivtrafik

Programområdet ligger bra till i förhållande till kollektivtrafiklinjerna. Både spårvagn och busstrafik ligger relativt nära programområdet. Cirka 500 meter sydväst om området har 3:ans och 5:ans spårvagn sina ändhållplatser Kålltorp och Torp och det tar mellan femton och tjugo minuter att åka till Centralstationen. Hållplatserna Sanatoriegatan och Solrosgatan är ca 500 meter från programområdet. Gångavståndet till närmaste busshållplats, Studiegången, är ca 400 meter och trafikeras av linje 17 Östra Sjukhuset – Centralstation – Tuve.

Fordonstrafik

Programområdet nås med biltrafik genom Virginsgatan, Sanatoriegatan och Tallhöjdsgatan. Genom Stobéegatan, Qvidingsgatan och Studiegången kan man komma nära programområdet. Programområdet har relativt god kontakt med huvudvägnätet samt regionala och nationella vägnätet som E6, E20 och riksväg 45.

Parkering och angöring

Inom programområdet finns flera parkeringar som tillhör verksamheter som skolan, sjukhemmet, f.d. Renströmska sjukhuset. Vissa av dem är fullt utnyttjade och vissa står tomma. Sanatoriegatan och Virginsgatan är gator med boendeparkering.

Tillgänglighet

I lokala programmet för Härlanda konstateras att en stor del av befolkningen i stadsdelen är äldre än 65 år. De bor ofta i lägenheter som inte är tillgängliga för rörelsehindrade eller för äldre. Många hus är byggda på 1940 – 50 talet och utan hiss. Programområdet är kuperat men det finns möjlighet att ordna en tillgänglig väg till de centrala delarna av området. Den nya bebyggelsens utformning och placering måste studeras noggrant och yttre och inre tillgänglighet ska tillgodoses så långt som möjligt.

Teknisk försörjning

El och teleledningar

Inom programområdet finns el- och teleledningar utbyggda sedan tidigare samt en del nya ledningar som har lagts i samband med ombyggnad av f.d. Renströmska sjukhuset. Inom området finns dessutom en befintlig transformatorstation. Planerad bebyggelse kan anslutas till nätet. Sydöstra delen av programområdet tangeras med en kraftledning som går vidare till Torpagatan.

Vatten och avlopp

Kommunala vatten- och avlopps ledningar, el- och teleledningar och fjärrvärme är utbyggda i området. En del nya ledningar har lagts i centrala delen av programområdet. Planerad bebyggelse kan anslutas till det kommunala VA-nätet. Återvinningsstation för källsortering av avfall finns i Sävenäs på Von Utfallsgatan. Återvinningsplatser finns på Balsamingatan 8 och Utjordsgatan 26.

Fjärrvärme

Fjärrvärmenätet finns utbyggt i programområdets södra och centrala delar som har förbättrats i samband med ombyggnad av f.d. Renströmska sjukhuset. Möjlighet att ansluta sig till det kommunala fjärrvärmenätet finns.

Hälsa säkerhet och störningar

Allmänt om buller

Naturvårdsverket har tagit fram riktvärden för buller. Dessa riktvärden är antagna av riksdagen och bör inte överskridas vid byggnation av nya byggnader för bostäder och andra ändamål.

Följande riktvärden gäller:

- 30 dBA dygnsekvivalent ljudnivå inomhus
- 45 dBA maximal ljudnivå inomhus nattetid
- 55 dBA ekvivalent ljudnivå utomhus
- 70 dBA maximal ljudnivå utomhus på uteplats och uteplats vid anslutning till bostad

Trafikbuller

Bullernivåerna inom programområdet är låga och bör inte innebära några stora problem för en eventuell exploatering. Fordonstrafik längs Torpagatan är relativt liten men ger ändå upphov till en del buller i norra delen av programområdet som är nära gatan.



Bullerbedömning gjort av planerare på stadsbyggnadskontoret i nivå med bottenvåning och plan 4

Bedömningen visar att ekvivalentnivåerna i nivå med bottenvåning längs Torpagatan understiger 55 dBA cirka 25 - 100 meter från vägmitt och 60 dBA cirka 15 - 45 meter från vägmitt. Ekvivalentnivåerna i nivå med 4 våningsplan understiger 55 dBA cirka 55 - 100 meter från vägmitt och 60 dBA cirka 40 meter från vägmitt. Bullernivåerna från vägtrafik i norra delen av programområdet bör inte innebära några stora problem för en eventuell exploatering, men frågan måste bevakas i den fortsatta detaljplaneringen.

Räddningstjänst

Trots att det vid Torpagatan och i närheten av programområdet finns brandstation bör Räddningstjänstens villkor beaktas noggrant i det fortsatta arbetet. Det är viktigt att poängtera i programskedet att planerade området utformas så att räddningstjänstens tillgänglighet och framkomlighet tillgodoses bl.a. radier för stora fordon, bärighet samt angöring på ett bra sätt.

Utredningar

Syftet med utredningarna är att inom stadsdelen Kålltorp utreda möjligheten att ändra användning för allmänt ändamål enligt gällande plan, och pröva möjligheten för ny bebyggelse omkring f.d. Renströmska sjukhuset. Samtidigt bevarar parken och skydda befintlig bebyggelse.



Förslag till markanvändning

Trafikutredning

Trafikutredning har utförts av FB Engineering AB. Utredningen studerar nya och befintliga anslutningar till området, med avseende på möjlighet att ta emot nytillkommande trafik från en eventuell förtätningsbebyggelse.

Programområdet är beläget ca 4 km öster om Brunnsparken med tre stora gator, Munkebäcksgatan (11500 fordon/dygn), Torpagatan (6700 fordon/dygn) och Rosendalsgatan (3600 fordon/dygn) omkring sig. På dessa gator finns övergripande gång- och cykelstråk samt närmaste kollektivtrafik. Av tänkbara områden för ny bebyggelse är det bara kullen strax väster om f.d. Renströmska sjukhuset som har längre än 400 meter till kollektivtrafikhållplats.

Med nuvarande utformning klarar Sanatoriegatan inte av att ta hand om mer trafik än vad de nya bostäderna vid f.d. Renströmska sjukhuset kommer att generera, beroende på att den dygnsekvivalenta bullernivån redan med dagens trafik ligger nära den rekommenderade gränsen på 55 dB(A). Vidare kan inte personbilar mötas på gatan när de långsgående parkeringarna är fullt utnyttjade, vilket de är stora delar av dygnet. Motsvarande problematik gäller för Virginsgatan.



Figur 7.1. Förslag till framtida gatustruktur för programområdet Östra Kålltorp. Förslaget motsvaras av det som beskrivs som etapp 3. De ljusbruna strecken är befintliga gator, de mörkröda är föreslagna framtida gator. Streckade linjer visar förslag som tillhör etapp 2 där svart streck indikerar eventuellt avstängd gata. Mörkröda ytor visar f.d. Renströmska sjukhusets befintliga parkering samt var det kan vara möjligt att anlägga nya parkeringsplatser.

Ritad av FB Engineering AB,

Programområdet kan anslutas via en ny parallellgata till, eller breddning av, den befintliga Tallhöjdsgatan, som ansluter norrifrån via Torpagatan. Strax söder om Rudolf Steinerskolan kan denna nya gata följa befintlig gc-väg runt kullen till nuvarande parkeringsyta vid Sanatoriegatan och därefter vidare upp på kullen väster om f.d. Renströmska

sjukhuset. Tallhöjdsgatan kan även få en förbindelse till Renströmska sjukhuset genom ombyggnad av gc-väg öster om flerbostadshuset. Via den gc-vägens förlängning söderut kan på motsvarande sätt områden strax väster om Studiegången anslutas till Tallhöjdsgatan. Illustration av ett möjligt framtida gatusystem finns på figur 7.1.

Den framtida Tallhöjdsgatan beräknas kunna hantera uppemot 2600 fordon/dygn innan bullernivåerna vid Rudolf Steinerskolan går över 55 dB(A) vid fasaden, vilket motsvaras av trafiken från ungefär 400 lägenheter. Det bör finnas beredskap för att bilinnehavet i området kan bli omkring 1 bil per lägenhet, beroende på lägenhetsstorlek, upplåtelseform, pris mm.

Kulturhistorisk utredning

Kulturhistorisk utredning har utförts av Antiquum AB. Utredningen innehåller en kortfattad historisk översikt, en karaktärisering av alla delområden samt en kulturhistorisk värdering. Utredningsområdet har kulturhistoriska värden och är högt beläget i en dalgång med omgivande bergspartier. Det domineras av f.d. Renströmska sjukhusområdet med byggnader i nationalromantisk stil och tillhörande park- och trädgårdsanläggning. Området är uppdelat i fyra olika delområden som redovisas i en kortfattad beskrivning.



De fyra aktuella delområdena, Antiquum.

Delområde 1; Norra delen av utredningsområdet kring Rudolf Steinerskolan.

- Områdets främsta naturvärden utgörs av glest bevuxen hållmark på och omkring bergets krön.

Motivering: Historiskt värde genom att denna marktyp har förändrats lite sedan början av 1900-talet.

- Stengärdsgården i områdets södra del.

Motivering: Historiskt värde som en del av avgränsningen mellan inägorna och utmarkerna till Kålltorps gård.

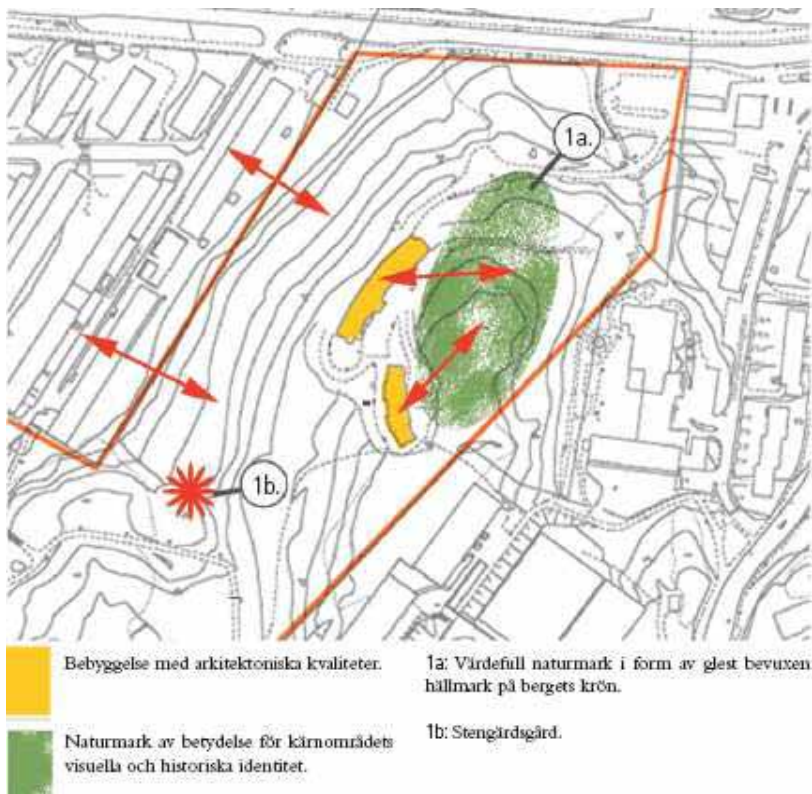
- Rudolf Steinerskolan

Motivering: Arkitektoniskt värde i form av genomtänkt utformning med en stark koppling till antroposoferna och deras ideologi. Området har utsikt mot väster och skolgården är integrerad i naturmarken.

Slutsats

Delområde 1 har delvis landskapshistoriska värden framför allt det grönt markerade området på höjden. Rudolf Steiner skolan har kopplingar till detta område då det fungerar som deras skolgård.

Lamellhusen väster om området har viss koppling till intilliggande grönområde.



Ritad av Antiquum.

Delområde 2; Centrala delarna av utredningsområdet med f.d. Renströmska sjukhusområdet.

- Berget i väster och dess växtlighet.

Motivering: Med sina uttrycksfulla, mossklädda klippor, ekarna och de gamla tallarna har området ett stort upplevelsevärde. Denna del har dock sitt största kulturhistoriska värde som inramning av sjukhusanläggningen.

- Parken tillhörande Renströmska sjukhuset.

Motivering: Trädgårdshistoriskt värde genom att den uppvisar en tidstypisk anläggning från tidigt 1900-tal. Området är välbevarat och har de ursprungliga träden från parkens tillkomsttid bevarade. Parken visar också på ett tydligt sätt på den stora vikt man ur medicinsk synpunkt lade vid frisk luft, promenader och en vacker och rofylld omgivning.

- Viktigt samspel mellan park och bebyggelse.

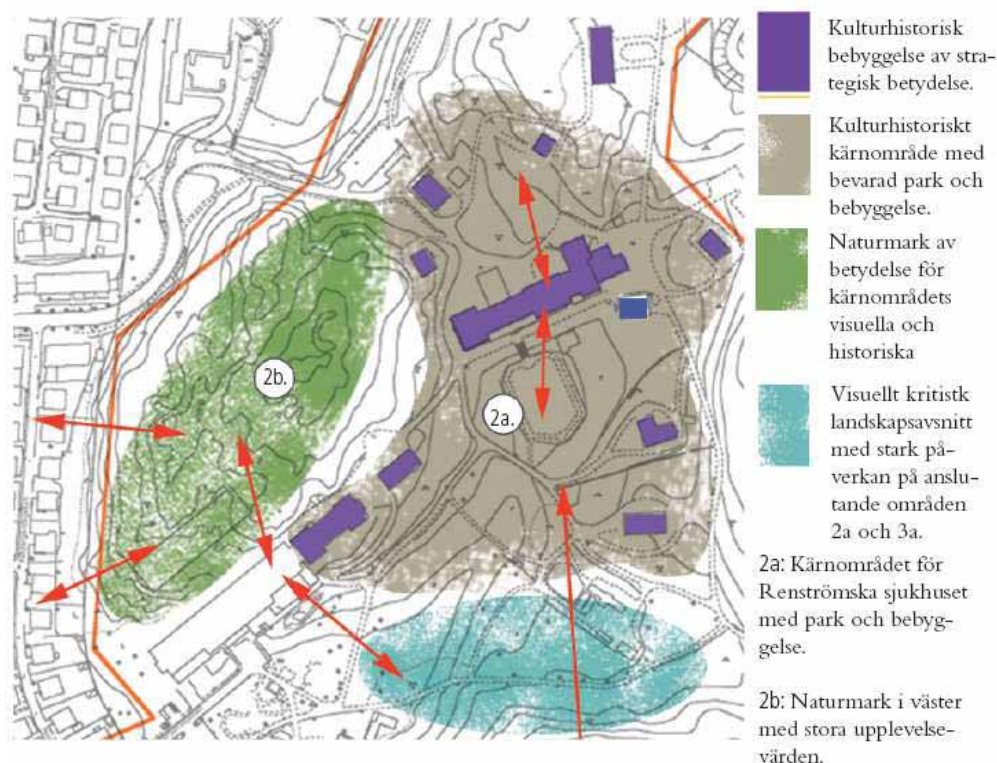
Motivering. Samspelet mellan parken och byggnadernas arkitektur är tydligt, i synnerhet vad gäller huvudbyggnaden.

- Renströmska sjukhusets bebyggelse.

Motivering: Flertal av de äldre byggnaderna inom sjukhusområdet är bevarade. Den fria placeringen, i en park, var typisk för sekelskiftets sanatoriebyggnader. Området fungerade som ett eget samhälle med bostäder för så väl anställda som patienter, sjukhuspaviljonger, vattentorn, ligghallar, portvaktshus m.m. De friliggande villorna har egna trädgårdar som skapade en privat sfär i sjukhusområdet. Sjukhuset har ett stort social- och samhällshistoriskt värde då det utgjorde en viktig del i bekämpning av tuberkulos i början av 1900-talet.

Slutsats

Hela området har högt kulturhistoriskt värde, såväl bebyggelse som tillhörande park, trädgårdar och gångvägar. Markerade byggnader (lila) bör bevaras. Omgivande naturområden är värdefulla som en inramning av sjukhusmiljön. Upplevelsen och förståelsen av helhetsmiljön är viktig.



Ritad av Antiquum.

Delområde 3; Södra delen av utredningsområdet som angränsar mot naturreservat Del-sjön.

- Opåverkad naturmark i söder.

Motivering: Detta område har stora naturvärden och upplevelsevärden som del av ett större relativt orört naturmarksområde (delvis naturreservat).

- Trädbevuxna höjder.

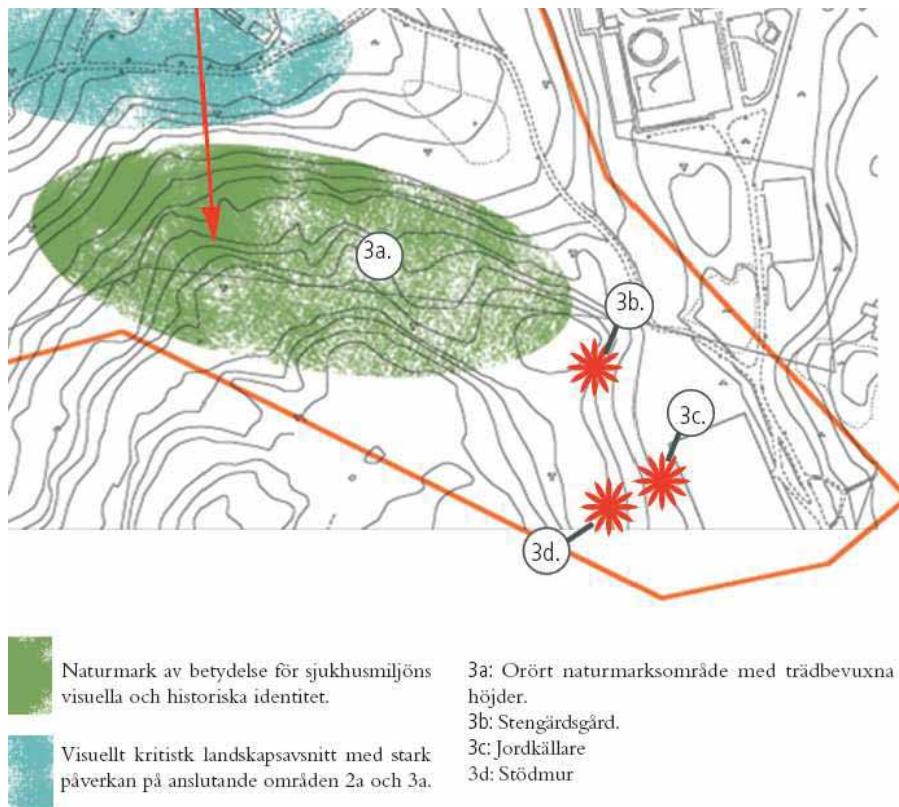
Motivering: Områdets största kvaliteter ligger i att de trädbevuxna höjderna ramar in den lägre liggande sjukhusparken. Skogen i söder och öster omsluter sjukhusparken på ett sätt som förstärker den rumsliga upplevelsen i parken.

- Jordkällaren tillhörande Korpås torp.

Motivering: Jordkällaren och stengårdsgårdar har lokalhistoriskt värde som en rest av det äldre jordbrukssamhället kring Kålltorps gård.

Slutsats

Delområde 3 har höga landskapshistoriska värden som orörd naturmark. Kopplingarna till parken och Renströmska sjukhuset utgör en viktig del i värdet. Det finns ingen bebyggelse inom området, med undantag för en äldre jordkällare med kopplingar till Kålltorps gård.



Ritad av Antiquum.

Delområde 4; Sydvästra delen av utredningsområdet kring f.d. Kålltorps gård.

- Träd vid Kålltorps gård.

Motivering: De gamla träden som hör till Kålltorps gård har ett värde som biotop för växter och djur.

- Lindberså allé och rester av trädgård.

Motivering: Rester av trädgården vid Kålltorps gård finns bevarade, bland annat en gammal lindberså. Spåren har en stark koppling till Övergårdens historia som en betydelsefull gårdsanläggning med en tidigare större trädgårdsanläggning.

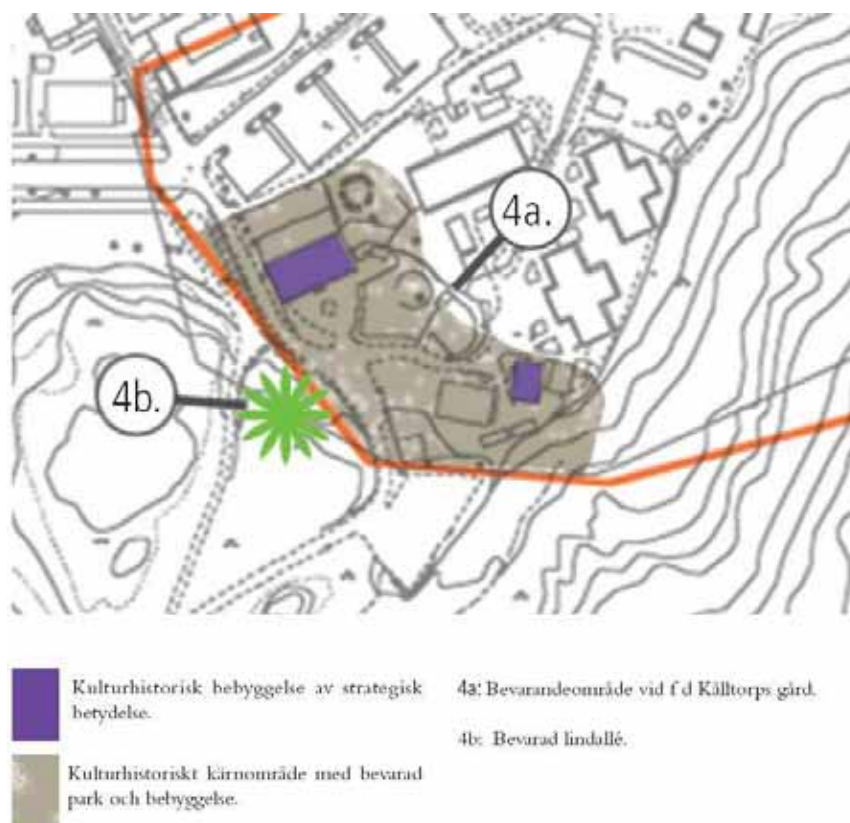
- Kålltorps gård och jordkällare.

Motivering: Gården har ett högt byggnadshistoriskt- och lokalhistoriskt värde som en rest av Kålltorp Övergården, under lång tid en av Kålltorps mest betydelsefulla gårdar.

Slutsatser

Delområde 4 har få naturhistoriska värden då marken till stora delar är bebyggd och förändrad. De få kopplingar som finns bevarade till Kålltorps gård är värdefulla, såsom lindallé och lindberså.

Det kulturhistoriska värdet är stort och området är med i kommunens bevarandeprogram. Inom området är manbyggnaden samt jordkällaren till Kålltorps gård bevarade. Den tillkommande bebyggelsen dominerar i området och inkräktar på den historiska sfären kring bevarandeområdet för Kålltorps gård.



Ritad av Antiquum.

Naturinventering

Naturinventering har utförts av Park- och naturförvaltningen. Karakteristiskt för området är hållmarken av skiftande karaktär, ibland till stora delar berg i dagen ibland med gräs och uppstickande block. Gemensamt är att jordtacket är tunt och berget nära ytan. Busk-och fältskikt är inte inventerade. Dominerande fältskikt är blåbär, ljung och tåtel. Buskskiktet är svagt utvecklat, glest, och består till största delen av ungräd. En utvecklad enbacke finns i den nordvästra delen.

I naturinventering och sociotopredovisning som är underlag för program för Östra Kålltorp har det kommit fram att det är viktigt att behålla parkmiljön runt f.d. Renströmska sjukhuset för att ge det en riktig historisk omgivning. Exploatering av parken får inte ske.

Eventuell byggnation bör förläggas till kantzonerna, upp mot Studiegången och söder om Rudolf Steinerskolan.

Även områdena väster om sjukhemmet och f.d. sjukhuset bör studeras för eventuell exploatering.

Frågorna kring parkering kommer att bli många. Generellt kan sägas, att det är slöseri med attraktiv byggbar miljö att tillhandahålla markparkering. Den centrala delen av programområdet är en dalgång. Hit avvattnas stora bergs/skogsområden. Det är viktigt,

både biologiskt och estetiskt att hantera detta dagvatten lokalt och i öppna system. Det finns idag flera bäckar i området.

Det är viktigt att de rödlistade objekten som finns inom programområdet skyddas. I parkplanen för Härlanda finns Renströmsparken utpekad som en av tre stadsdelsparker. Den har ett strategiskt läge mellan Kålltorp, Vidkärr och Björkekärr. Den omges av mycket offentlig verksamhet och blir därmed väl utnyttjad. Det är en historiskt intressant sjukhuspark. Sanatorier omgavs alltid av parker och/eller natur. De sjuka skulle vistas utomhus så mycket som möjligt för att andas frisk luft. Ofta placerades sanatorierna i tallskog, som ansågs innehålla högre halter av ozon och därmed ge ett större syreupptagande. S.k. ligghallar och altaner, där patienterna låg utomhus kompletterades med promenader i parkmiljö. Det man kan se idag är rester av vägen upp till en vilo- eller utsiktsplats genom skogen nordväst om sjukhemmet. Den kvarvarande lågt belägna parkdelen finns kvar. Växthuset är nyuppfört eftersom det gamla brann ner för ett par år sedan. Odling hörde till sjukhusen en bra bit in på 1900-talet för att producera blommor och en del grönsaker för eget bruk. På mentalsjukhusen var odlandet även en viktig del av behandlingen.

Sociotopkartan visar att hela området används för lek, naturupplevelser, pic-nic, promenader, vila och utsikt.



Karta över programområde ritad av Park- och naturförvaltningen

Förklaringar till karta:

1. Hällmark. Tall/70, ek/10-30, asp/sly-40, rönn/ungträd
2. Uppfylld mark med sly.
3. Skyddszon mot radhusen, Stenungsundsgatan. Gles skog med asp, ek och rönn.
4. Skolans lekområde. Hällmark. Tall/40, asp/40, ek/10, rönn/ungträd.
5. Skolans lekområde. Hällmark. Tall/30-70, ek/30.
6. Skolans lekområde. Hällmark. Tall/40, ek/ungträd
7. Hällmark. Bäck. Ek/10-20, tall/40, aspsly.
8. Hällmark-berg. Glest. Ek/70, tall/70.
9. Grässlånt. Björk/40.
10. Hällmark. Glest. Ek/40, tall/40, asp/20, enbacke
11. Hällmark. Tall/40, björk/20, sly.
12. Gles tallmark. Gräs.
13. Tätt tallskog/40-70. Stentrappor upp till toppen, gammal parkrest.
14. Hällmark. Tall/40-70, ek/10. Välanvänt stigsystem.
15. Park med olika karaktärer. Den södra delen från 70-talet, används främst av sjukhemmet. Resten är den gamla sanatorieparken, med en typ av "sunken garden" och odling i växthusanläggning. Frilandsodling av perenner har funnits runt den nytillkomna bäcken.
Runt villorna är parken en naturlig men skött skog.
16. Hällmark-berg. Ek/10-40, tall/40, lönn. Betecknas som ekologiskt särskilt känsligt område. Ekskogen rymmer både lavar, mossor och örter som är känsliga.
17. Hällmark. Tall/40-70, ungek, planterad bok. Bäck.
18. Hällmark. Tall/40-70, ask/10-30, björk/30. I sydöstra delen av området finns en mycket rik groddamm, som iordningställdes med övervintringsplatser och urgrävning av en igenvuxen våtmark.
19. Halvöppen f.d. odlad eller betad mark. Al/50, ek, ask, kastanj ask och gran.
20. Hällmark. Tall/20-40, ung ask och ek, planterad bok. Området innehåller flera viktiga stigar från Stuediegången.

Kartans trianglar betecknar plats för enskilda rödlistade arter. Två lokaler, A, rymmer brödticka. Vid C finns åkerkulla.

Miljöutredning

Miljöutredning har utförts av FB engineering AB, FB Flygfältsbyrå. Alla program och planer ska enligt miljöbalken behovsbedömas. En behovsbedömning är en genomgång av om programmet eller planen kan tänka sig innebära så kallad "betydande miljöpåverkan". Om planen innebär betydande påverkan ska planen miljöbedömas genom att en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) tas fram.

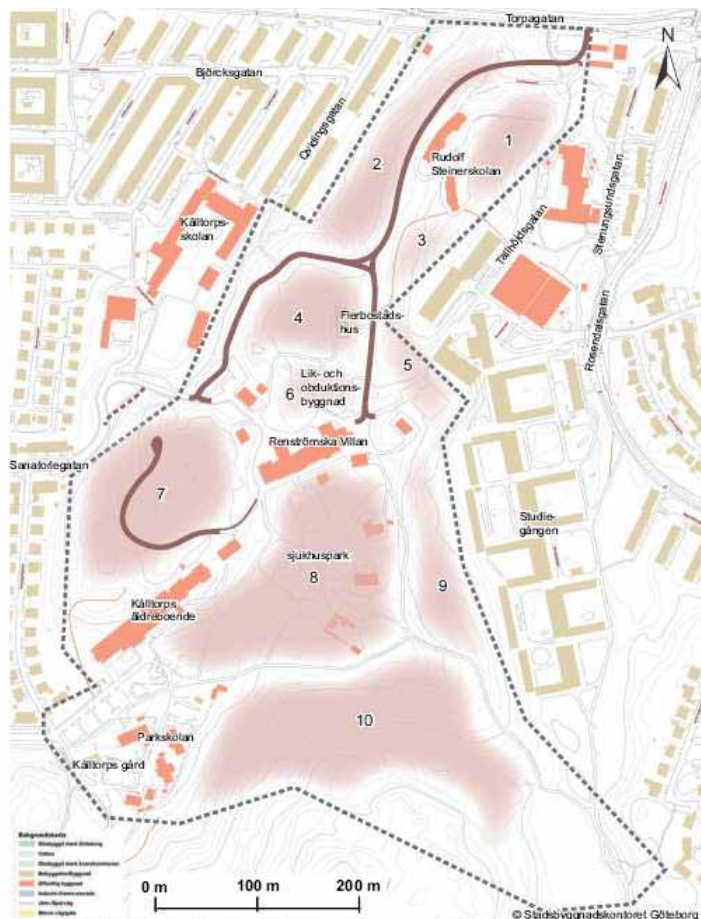
I samband med framtagande av starthandlingen för programmet har Stadsbyggnadskontoret gjort bedömningen att programmets miljöpåverkan inte kommer att vara betydande och att en miljöbedömning med MKB därmed inte behövs. Den miljöpåverkan som programmet kan komma att ha ansågs ändå viktigt att utreda och detta dokument utgör den miljöutredningen. Utredningen är genomgång av relevanta miljöaspekter som kan ligga till grund för utformningen av programmet och ingen en regelrätt MKB.

En förtätning av programområdet och de positiva effekter det innebär i form av centralt lokaliserade bostäder med närhet till service och kommunikationer måste i varje steg vägas mot de negativa konsekvenser som en förtätning kan ge i form av främst påverkan på kulturmiljövärdena runt f.d. Renströmska sjukhuset och sjukhusparken samt Rudolf Steinerskolans avskildhet.

Konsekvenserna av en förtätning kan skilja sig markant beroende av hur denna förtätning genomförs. En lägre exploateringsgrad som anpassas till befintliga markhöjder, där biltrafik begränsas fram till vissa byggnader och där nya byggnader harmoniserar med

de byggnader som finns i och omkring området, skulle endast medföra små negativa konsekvenser på lokal nivå.

Dessa skulle bestå av ett något minskat närrekreationsvärde till följd av den ianspråktaga ytan samt buller från trafik. En exploatering skulle dock kunna medföra större negativa konsekvenser om den inte görs med varsamhet och omtanke om programområdets befintliga värden.



Figur 38. Karta över området med olika ytor markerade. Förklaring till konsekvenser av, och lämplighet för, en exploatering ges i kapitel 8.

Ritad av FB Engineering AB,

Yta 1

Denna yta har en viktig funktion som skolgård och inramning av Rudolf Steinerskolan. Östra delen av skolgården och höjden har ett visst naturvärde i form av äldre tallar och ett kulturellt värde då platsen troligen förändrats mycket lite sedan början av 1900-talet. Någon form av exploatering av denna yta skulle leda till stora negativa konsekvenser för skolan och dess verksamhet.

Yta 2 och 3

Området väster och söder om Rudolf Steinerskolan tillhör inte skolan men nyttas för lek. En förtätning här är möjlig men skulle ge konsekvenser för barnens rörlighet i området. Det skulle också ge en förändrad utsikt för bostäderna längs Qvidingsgatan.

Yta 4 och 5

Norr om obduktionsbyggnaden finns ett litet berg med ett befintligt flerbostadshus med vacker utsikt. En förtätning av berget och öster om obduktionsbyggnaden mot norra

delen av Studiegången är möjligt. Konsekvenserna skulle vara minskad eller förhindrad utsikt från befintligt flerbostadshus och Studiegången samt förlust av närrekreationsyta.

Yta 6

Direkt norr om Renströmska villan ligger en öppen tallskog, och det före detta lik- och obduktionshuset. En förtätning här skulle inkräkta på de kulturhistoriska värden som sambandet mellan lik- och obduktionsbyggnad, tallskogen och sjukhuset utgör.

Ytan 7

Kullen väster om sjukhusparken ligger delvis bakom Kålltorps sjukhem men utgör ändå inramning av sjukhusparken och ger Renströmska sjukhusets byggnader ett skyddat läge. Parkrester i form av stentrappor finns här och berget nyttjas frekvent av närboende. En varsam förtätning av de västra delarna av berget bör kunna ske utan allt för stora konsekvenser för de kulturhistoriska värdena. Detta förutsätter dock att byggnader inte inkräktar på landskapsbilden sett från sjukhusparken. Allmän gata fram till byggnaderna skulle medföra ökat trafikbuller till sjukhusparken. Vilka bullernivåer som kan tillåtas i sjukhusparken är avgörande för exploateringen.

Yta 8

Ett intrång i sjukhusparken skulle leda till stora kultur-, natur- och rekreationsmässiga förluster.

Yta 9

Branten öster om sjukhusparken upp mot Studiegången skulle kunna vara en möjlig plats för förtätning förutsatt att personbilstrafik begränsas fram till byggnaderna.

Yta 10

Skogsområde söder om sjukhusparken utgör en tydlig avgränsning av sjukhusparken och accentuerar den känsla av avskildhet som sjukhusparken ger. Vidare ingår denna skog i det större oexploaterade område som Delsjöterrängen utgör. Exploatering i detta läge skulle påverka sjukhusparkens värden negativt i stor grad.

Önskemål och Anspråk

Allmänt

Det finns ett behov av att säkerställa sjukhusparken samt allmänna gång- och cykelvägar för allmänheten inom parken och genom programområdet.

Särskilda objekt

Fastighetskontoret har inte kommit med önskemål om särskilda objekt inom programområdet. Lokalsekretariatet utreder möjligheterna att bygga om befintliga Kålltorps Sjukhem eller att riva den och bygga nya bostäder med bättre standard. Dessutom har Lokalsekretariatet på telefon informerat Stadsbyggnadskontoret att finns behov för en förskola inom programområdet.

Angränsande områden

I sydöstra delen av programområdet finns en 130 kV kraftledning som kommer att markförläggas. Nordväst om programområdet pågår planarbete med ca 300 lägenheter vid Torpagatan. Väster om är en gammal stadsplan från 1935 som är i stort behov att ses över på grund av en gammal dispens för inredning av vindar.

Förslag och konsekvenser

Programmets utgångspunkt är hållbar utveckling – *en utveckling som möter dagens behov utan att hindra framtida generationers möjligheter*, en vision som är i linje med Göteborgs kommunfullmäktiges budgethandling för år 2008. Visionen är ett samhälle där man har skapat en långsiktigt hållbar tillväxt och flera jobb, utvecklad välfärd, hälsa och trygghet, fördjupat demokratin och jämställdheten, skapat ett ekologiskt hållbart samhälle, med rättvisa och solidaritet samt vänt segregation till integration. I processen förenar man ekologiska, ekonomiska och sociala dimensioner som är lika viktiga och ömsesidigt beroende av varandra.

När det gäller den ekologiska dimensionen ska programmet verka för:

- Förutsättningar att leva och verka på ett ekologiskt hållbart sätt.
- Stadsmiljö i enlighet med naturens kretslopp, hantering av dagvatten.
- Tillgång till parken och naturområden.
- Tillgång till rekreation och avkoppling.
- Öka möjlighet för att kunna förflytta sig i staden och öka tillgänglighet.
- Utveckla vidare gång- och cykeltrafik till mer effektiva och mer utnyttjade sätt att transportera sig i området.
- Visa hur avfallshantering planeras och möjligheten till återvinning och källsortering.
- Planera byggnader med hållbara material samt energisnåla uppvärmningslösningar.

När det gäller den ekonomiska dimensionen ska programmet verka för:

- Stödja näringslivsetableringar och skapa förutsättningar för nya jobb.
- Välja och kompletteringsbebygga med de boendeformer som i dag saknas i området.
- Kommunala serviceinrättningar placeras i kollektivtrafikhärlägen.
- En god kollektivtrafikförsörjning.
- Planera byggnader med hållbara material och energi snåla lösningar.
- Planera bostäder för grupper med särskilda behov.

När det gäller den sociala dimensionen ska programmet verka för:

- En öppen och trygg stadsmiljö som är tillgänglig för alla och under alla tider på dygnet.
- Skapa attraktiva och gemensamma mötesplatser för alla, barn ungdomar och äldre för ett bättre socialt liv.
- Öka integration i området.
- Att äldre ha möjlighet att leva och bo självständigt under trygga förhållanden och med respekt för självbestämmande och integritet.

Programområdet har goda möjligheter för vidareutveckling till den täta blandstaden, som är en i översiktsplanen uttalad strategi. Området är mest lämpligt för bostäder på grund av närheten till centrala staden, befintlig bebyggelse, natur och Delsjöområdet, samtidigt kan andra kompletterande verksamheter inrymmas. I första hand förskola, bostäder för äldre och eventuellt mindre kontor i markplan och nära tänkta gator.

Natur- och kulturmiljö

Programområdet har inte naturvärden som är av nationellt intresse. En översiktlig inventering av områdets naturvärden utfördes av Park- och naturförvaltningen. Sjukhusparken vid Renströmska sjukhuset får dock anses vara av regionalt intresse och övrig naturmark fyller en funktion för främst vanliga arter på lokal nivå. Det är området söder om sjukhusparken som har högre lokala naturvärden och som ingår i Delsjöområdet. Inom detta område har noterats ett fåtal rödlistade växter och de östligaste delarna har utpekats som ekologiskt särskilt känsligt. En förtätning av övriga ytor inom programområdet som är norr och väster om sjukhusparken bör kunna genomföras utan negativa konsekvenser för naturmiljön förutsatt att byggnaderna anpassas till terrängen och befintlig växtlighet kan kvarstå mellan byggnaderna.

Göteborgs Stad Stadsbyggnadskontoret, Byggnadsnämnden, program för Östra Kålltorp

stigar till Delsjöområdet och med en del rekreationsaktiviteter för barn och vuxna. Tydliga och bekväma gång- och cykelvägar kan ytterligare utvecklas genom området och skapa samband med övriga delar av Kålltorp

Kulturmiljö

Området som helhet utgör en vacker parkmiljö och har tillsammans med byggnaderna i parken så väl miljömässiga som sociala värden. Det flesta byggnaderna är bevarade utom de för sanatorier så typiska ligghallarna som är rivna. I området har skett få förändringar varav de största innebär byggnation av Kålltorps sjukhem och bostäder i Studiegången. Renströmska sjukhusets huvudbyggnad samt dess tillhörande byggnader bör bevaras och om det är möjligt återställas till ursprungligt utseende. I vidare planarbete bör man se över husets användning som kan vara bostäder, förskola, kontor eller inte störande verksamhet. Sjukhusparken som är kopplad med bebyggelsen har ett stort värde liksom de skogsområden som ramar in sjukhusparken. Detsamma gäller resterna vid Kålltorps gård som är i södra delen av området. Resterna kring Kålltorps gård är av kulturhistoriskt värde trots att området har förändrats kraftigt vilket till viss del påverkar värdet. Omgivande natur har sina främsta värden som fond till och en del av sjukhusparken. Rudolf Steinerskolan har en spännande och karakteristisk utformning och marktypen på berget öster om skolan troligtvis inte har förändrats sedan början av 1900-talet.

Grönstruktur

Inom programområdet finns ett antal skogsområden. Stora delar av området utgörs dock av hållmark som är så lågproducerande att den med största sannolikhet klassas som impediment. En förtätning av programområdet innebär inga negativa konsekvenser för nyttjande av skogsresurser.

Geoteknik och radon

Geotekniska undersökningar krävs till detaljplaneskedet för att närmare klarlägga förutsättningarna för exploatering. Inom lerområdena förekommer exempelvis partier med brantare topografi där stabiliteten måste detaljutredas.

Österut i Björkekärr förekommer högriskklassade radonområden. En kontroll av markradonförhållandena bör göras i detaljplaneskedet.

Dagvatten

Programområdet omfattas av två delavrinningsområden, (se karta med naturinventering) området söder om vattendelaren avvattnas i förlängningen till Mölndalsån/Gullbergsån. Området norr om vattendelaren avvattnas till förlängningen till Sävån som omfattas av miljö kvalitetsnormen för laxfiskevatten.

Programrådets funktion som en grön oas och kommunikationsstråk bör beaktas vid exploateringen. Ett förslag är att dagvatten hanteras lokalt i öppna system där det är möjligt på grund av markens konfiguration, och att andelen hårdgjord yta hålls så låg som möjligt. De norra delarna av programområdet avvattnas i förlängningen till Sävån. Omhändertagandet av dagvatten så som föreslagits kommer genomförandet av programmet inte leda till att miljö kvalitetsnormen påverkas negativt.

Bebyggelse

Programområdet som är ursprungliga Renströmska sjukhusområdet, lika i storlek, omfattar ca 300 000 m² (30 hektar). Av detta är 43 800 m² yta för Rudolf Steinerskolan (ca 18 000 m² av detta är 1200 m² BYA), Parkskolan (ca 14 000 m² av detta är 2000 m² BYA), Kålltorps Sjukhem (ca 7000 m²) och f.d. Renströmska sjukhuset (4800 m²). Programmetts förslag är att ca 60 000 m² mark planeras för bostäder och resten av det obebyggda området som är ca 196 200 m² kan vara kvar som naturområde och park. Programmetts förslag innebär att ca 400 nya lägenheter samt en förskola kan byggas inom området. Med planerade ca 50 lägenheter i f.d. Renströmska sjukhuset blir det sammanlagt ca 450 nya lägenheter.

Planerad bebyggelse kan underordnas befintliga hus öster och väster om området. Huset kan byggas till en höjd av 5 våningar. Andra möjligheter är att bygga högre men färre hus och skapa stadsmiljö lika Bagaregården och Guldheden. Tredje alternativet är att bygga område med både låga och höga hus och binda ihop den låga bebyggelsen i öster med den höga i väster. Parkeringen bör anordnas med några gemensamma parkeringsplatser – garage på några platser inom programområdet (figur 7.1) och inom nya hus om det är möjligt i souterrängen. I detta fall minskas trafik genom området och mellan huset samt bilar kan parkeras inomhus och upptar inte ytor på marken. I vidare planarbete är det viktigt att utreda parkeringsbehov och var samt i vilka byggnader det är lämpligt att bygga parkeringsplatser inom huset.

Programområdet kan byggas med utgångspunkter i de nya ekologiska städer som ska vara tätare, självförsörjande med energi och mat samt fungera som ett självständigt ekosystem som inte belastar miljön. Området kan vara plats för ett pilotprojekt och bostadsutställning där man kan kombinera den nya ekologiska tänkande med olika upplåtelseformer och skapa sociala mötesplatser för alla. Det är viktigt att den nya bebyggelsen har en hög arkitektonisk och materialmässig kvalité samt att den nya bebyggelsen byggs med energisnåla lösningar och hållbara material. Tak och fasader kan kläs om med solpaneler och elektricitet kan användas för hushåll samt till att ladda elbilar som ingår i bilpool.

Allmänna platser

I samband med utförande av detaljplan samt diskussion med berörda förvaltningar bör man se över vilka ytor ska som vara allmänna platser. Vilka gator kan vara kvartersgator och vilka lokalgator. Dessutom är det viktigt att differentiera park och naturområden samt gröna ytor inom kvarteret.

Markägarförhållande och Markanvisning

Göteborgs stad äger all mark inom programområdet utom fastigheten Kålltorp 44:33 som ägs av BRF Renströmska villan (Göteborgs Egnahems AB). En del fastigheter är upplåtna som tomträtt för skola och vård. Inom programområdet finns inga markanvisningar. Detta bör leda till att man vid markanvisning kan se över att alla bostadsformer blir representerade i området.

Service

I vidare planarbete bör komplettering av service ses över som i dag är väll uppbyggt. En ny förskola som enligt Lokalsekretariatet behövs kan planeras i norra delen av området som är nära kollektivtrafik och infart till den nya gatan.

Trafik

Gång- och cykeltrafik

Den tillkommande bebyggelsen innebär ökad rörelse till och inom området. Gång- och cykelvägar finns uppbyggda fram till och inom programområdet. Vid utbyggnad av området behövs förbättring och handikapptillgänglig upprustning av befintliga gång- och cykelvägar. Topografin och placering av nya hus kommer att forma nya gång- och cykelvägar. Särskilt krävs en gen och tillgänglig gång- och cykelförbindelse mellan gamla sjukhusparken och busshållplats vid Studiegången. Om trafiklösningar väljs som gör intrång på det nuvarande gång- och cykelnätet bör funktioner tillskapas i närheten. Tillgänglighet till parken får inte försämrats på grund av tillkommande fordonstrafik utan bör tvärtom förstärkas. Med den förslagna gatan mellan Torpagatan och Sanatoriegatan förbättras tillgängligheten till området eftersom den största lutningen i förslaget inte överstiger 4 %. Vidare vid detaljutformning av området måste särskild hänsyn till oskyddade trafikanter tas för att upprätthålla tillgänglighet till området. Det är viktigt att inom området anordna cykelparkeringar inom kvartersmark och i närheten av bostäder och cykelvägar eller gemensamma bilparkeringar. Cykelparkeringar ska vara trygga och ge möjlighet till en säker och skyddad förvaring av cyklar.

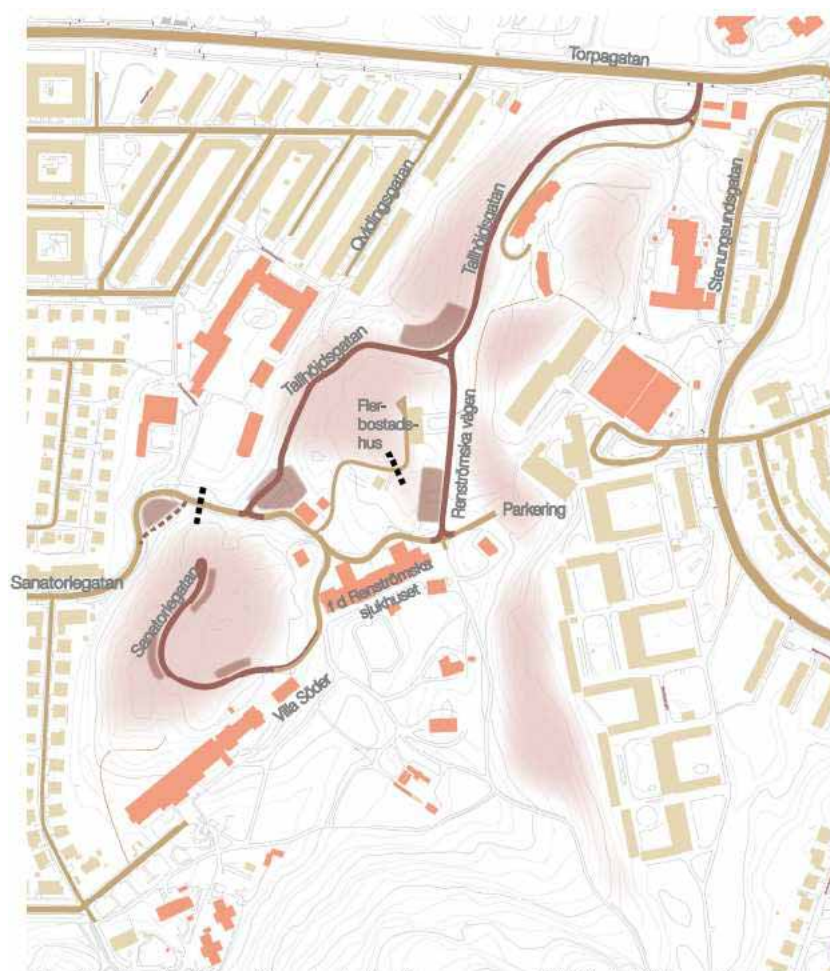
Kollektivtrafik

Kollektivtrafik är väl uppbyggt runt om programområdet. Både spårvagn och busstrafik ligger relativt nära. Endast ett område väster om f.d. Renströmska sjukhuset täcks inte in av trafikkontorets rekommenderade 400 meters avstånd från kollektivtrafikhållplats. Till fördel för detta område kan dock framhållas att den kollektivtrafik som erbjuds har hög turtäthet och kort restid till centrum. Vidare är området beläget strax under 5 km cykelväg från centrum varför det finns goda förutsättningar för en förhållandevis hög andel resande med cykel för framtida boende i detta område. Vid utökning av Kålltorps Sjukhem kan man utreda behov av en servicelinje till området.

Fordonstrafik

Trafikutredningen visar att på grund trafiksituationen på Virginsgatan och Sanatoriegatan är lämpligaste tillfart till programområdet från norr via en ny dragning av Tallhöjdsgatan. Ny väg utgår från korsningen med Torpagatan och går med en liten radie söder om nuvarande parkeringsplats. Även Stenungsundsgatan kan anslutas till Tallhöjdsgatan strax söder om korsningen med Torpagatan och i detta fall kan korsningen Rosendalsgatan-Stenungsundsgatan stängas. Tillfart till Rudolf Steinerskolan föreslås ligga kvar på befintlig väg med anslutning till föreslaget alternativ vid parkeringsplatsen i norr. Vidare föreslagna gata (figur 7.1) ligger i slänten väster om Rudolf Steinerskolan och betydligt lägre än nuvarande väg. Denna placering innebär mindre bullerstörning i skolan samt att trafik till och från skolan bli utan konflikt med trafik på den nya gatan. Genom att gatan ligger i den naturliga bergslänten blir lutningen som mest drygt 3 -4 % och skapar bra förutsättning för tillgänglighet till området. Den genomgående gatan svänger västerut och går på bank över en liten sänk. En möjlig anslutning till f.d. Renströmska sjukhuset och befintliga flerfamiljshus föreslås här i ett trevägskäl. Efter passagen av lågpartiet följer det nya förslaget befintligt gång- och cykelväg väster om ett höjddparti, ned till Sanatoriegatan. Anslutningen till Sanatoriegatan och befintlig parkeringsplats bör studeras vidare.

Det redovisade förslaget innebär en låghastighetsgata med föreslagen tillåten hastighet på 30 km/h. Största längslutningen är under 6% vilket innebär god standard för gator i lokalnät. Eftersom det redovisade förslaget tar delar av befintlig gång- och cykelväg i anspråk är det av stor vikt att detta ersätts med nya möjligheter att på ett tryggt och säkert sätt ta sig från Torpagatan till Renströmska som gående eller cyklist.



Figur 7.1. Förslag till framtida gatustruktur för programområdet Östra Kålltorp. Förslaget motsvaras av det som beskrivs som etapp 3. De ljusbruna strecken är befintliga gator, de mörkröda är föreslagna framtida gator. Streckade linjer visar förslag som tillhör etapp 2 där svart streck indikerar eventuellt avstängd gata. Mörkröda ytor visar f.d. Renströmska sjukhusets befintliga parkering samt var det kan vara möjligt att anlägga nya parkeringsplatser.

Figur 7:1, trafikutrednings förslag på nya gator och parkeringar. Ritad av FB Engineering AB,

I det redovisade förslaget finns utrymme för att anlägga en 3 m bred trottoar som rymmer både gång- och cykeltrafik. En annan lösning är att göra en något bredare körbana och smalare trottoar för att låta cyklisterna cykla i blandtrafik. Hur gaturummet kan utformas och organiseras behöver studeras mer detaljerat i senare skede.

Parkering och angöring

Fler kommunala förvaltningar har enats om ett gemensamt mål för en ny parkeringspolicy. Policyn är godkänd av flera förvaltningar och är översänd till kommunfullmäktige för antagande. ”Målsättningen med parkeringspolicy är att medverka till att staden ska vara tillgänglig för alla. Vi ska ha en attraktiv och vacker stad med en hållbar stadsutveckling, socialt, ekonomiskt och ekologiskt. Parkeringspolicyn ska uppmuntra till att fler väljer kollektivtrafik eller cykeln framför bilen.” Bilparkeringar ska ordnas på kvartermark och parkeringsanläggningar som ska vara infogade i stadsbilden. Boende ska kunna få tillgång till en dygnetruntplats för att minska bilens förflyttning under dag. De parkeringsplatserna behöver inte vara i direkt anslutning till bostaden. Parkeringsan-

läggningar bör vara säkra, anpassade till stadsbilden och i byggnader som ligger och nära större gator och leder för att tillgodose efterfrågan på dygnsparkering.

Vid uppbyggnad av området med ca 400 tillkommande lägenheter kommer ett antal bilplatser att behöva anläggas. Enligt gällande parkeringsnorm behövs 280 bilplatser. Ett alternativ är att man placera parkeringsanläggningar vid Torpagatan, Sanatoriegatan och i mitten av området. I detta fall blir trafik inom området är minimerad. Ett andra alternativ är att anlägga parkeringar i garage under tillkommande husen där så är lämpligt i förhållande till terräng och anslutningsgator. Ett tredje alternativ kan bli en kombination mellan de första två alternativen. Den är lämpligast med tanke på att man kan kombinera befintliga parkeringar vid f.d. Renströmska sjukhuset, där har man utnyttjat befintliga parkerings ytor och parkeringar i norr vid Torpagatan, i centrala delen nära befintliga flerbostadshus och i söder på parkeringen vid Sanatoriegatan. Parkeringen vid Sanatoriegatan kan kompletteras med parkering på andra sidan av gatan, platsen som i gamla stadsplanen var reserverad för garage, och som kunde gå in i berget. Med en sådan lösning skulle det även vara möjligt att anlägga en hiss till bebyggelse uppe på berget vilket skulle minska behovet av parkeringsplatser där. Parkeringsanläggningen kunde dessutom utnyttjas av dem som i dag parkerar på Sanatoriegatan.

Tillgänglighet

Utbyggnad av nya Tallhöjdsgatan och redovisat förslag visar största längslutningen under 6 % vilket innebär god standard för gator i lokalnät med dimensionerande fordon lastbil med påhängsvagn och led buss. Detta innebär goda möjligheter för tillgänglighet till programområdet för gående, cyklister och biltrafik. Från söder nås området med gång- och cykelväg som på vissa platser bör göras tillgängligt. Samtidigt är viktigt att området görs tillgängligt från öster och Sanatoriegatan och från väster. Detta bör studeras mer vid detaljplanering.

Teknisk försörjning

El och tele – Vatten och avlopp – Fjärrvärme

Ledningar för el, tele, vatten- och avlopp samt fjärrvärmeledningar är framtagna till programområdet. Det finns goda förutsättningar för anslutning till dem. Behov av kompletteringar kan dock finnas. Samtidigt bör man se över möjlighet till alternativa lösningar som är i enlighet med miljöanpassad och hållbar byggnation.

Hälsa säkerhet och störningar

Trafikbuller

Enklare bullerutredningar har genomförts för Torpagatan och för den framtida Tallhöjdsgatan och visar att bullervärdena är låga. Vid avstånd mellan 25 -100 m från vägmitt understiger ekvivalentnivåerna 55 dBA och 60 dBA cirka 15 – 45 meter från vägmitt. Vid högre våningar ökar avståndet för respektive bullernivåer till 55 -100 m och till 40 m. Bullerberäkningar för Tallhöjdsgatan vid Rudolf Steinerskolan har gjorts med antagen hastighet av 30 km/h och visar att ekvivalent bullernivå om 55 dBA överskrider vid ungefär 2600 fordon per dygn inklusive buller från Torpagatan. Enligt trafikkontorets projekterings- och utförandeanvisningar genererar 100 m² lägenhet 5,6 fordons rörelse per dygn vid exploateringsgrad på mellannivå. Denna lägenhetsstorlek ger att 2600 fordonsrörelser per dygn motsvarar trafik från ungefär 460 lägenheter. Till detta måste adderas trafiken från f.d. Renströmska som byggs om till ca 57 lägenheter. Sammantaget kan konstateras att det inte bör bli några bullermässiga problem vid dagens byggnader så länge inte fler än 400 nya lägenheter (utöver de redan påbörjade 57) ska trafikförsörjas via Tallhöjdsgatan. Om bullernivån 60 dBA accepteras klaras trafikmängder på

omkring 9000 fordon per dygn vid Rudolf Steinerskolan. Vid övriga beräkningspunkter nås 55 dBA först vid trafikmängder på över 8000 fordon per dygn.

På grund av antal rörelser som riktlinje kan man se att om husen ska placeras närmare än 25 meter från vägmitt behöver fördjupade bullerstudier genomföras. Bullernivåerna från vägtrafik i norra delen av programområdet bör inte innebära några stora problem för en eventuell exploatering, men frågan måste bevakas i den fortsatta detaljplaneringen speciellt när det gäller placering och möjlighet att klara en tyst eller ljuddämpad sida.

Luftkvalitet

I Göteborgsområde mäts halterna av ett antal olika luftföroreningar regelbundet med hjälp av flertal fasta och rörliga stationer. Mätningar från år 2008 visar att halterna svaveldioxid och sot har minskat till knappt mätbara värden från att under 1960- och 1970-talet ha varit de dominerande luftföroreningsproblemen. Enligt miljöförvaltningens beräkning har programområdet inte några problem med överskridande av dygnsmedelnormen utan ligger väl under denna. De trafikmängder som programförslaget kan tänkas generera är inte av den dignitet att de skulle kunna orsaka utsläpp som skulle leda till överskridande av miljökvalitetsnormer inom programområdet.

Säkerhet

Enligt förslag ska nya gators byggas ut och detta ökar sannolikheten gentemot dagsläge att det händer en olycka. Tillkommande gator i programområdet är tänkta att utformas för 30 km/h med hastighetsdämpade åtgärder vilket minimerar risken för en olycka. Det stora antalet barn och andra som rör sig i området måste dock ses som en planeringsförsättning och möjliga gator till förskolor, skolor, Kålltorps Sjukhem dess inrättnings omgivning och passager av nya gator studeras ur denna aspekt.

Räddningstjänst

Räddningstjänstens villkor bör beaktas noggrant i det fortsatta arbetet. Det är viktigt att poängtera i programskedet att det planerade området utformas så att räddningstjänstens tillgänglighet och framkomlighet tillgodoses bl.a. radier för stora fordon, bärighet samt angöring på ett bra sätt.

Konsekvenser

Ekologiska konsekvenser

Programmets innebörd bedöms inte ha några konsekvenser på ekologiska värden inom området. Parken i söder bör bevaras med etablerad vegetation och grönska. Gröna ytor mellan planerad bebyggelse är av stor vikt och bör bevaras så mycket som möjligt. Möjligtvis kan man återskapa sjukhusparken som den var när sjukhuset byggdes. Dessutom bör man planera för ett byggande med energisnåla lösningar och hållbara material.

Sociala konsekvenser

Föreslagna förändringar bedöms inte få negativa sociala konsekvenser. Gamla sjukhusområdet ersätts med bostäder och gröna ytor för rekreation samt små verksamheter. Dessa förändringar bedöms medföra att de sociala aktiviteterna kommer att öka och bidra till en god stadskvalitet och verkar positivt för trygghet och säkerhet inom området. Dessutom kommer området att vara en brygga mellan den storskaliga bebyggelsen i öster och den småskaliga bebyggelsen i väster. Parken och gröna ytor ger förutsättningar för attraktiva mötesplatser som kan användas för lek, rekreation o.s.v.

Ekonomiska konsekvenser

Föreslagen markanvändning av området bedöms ge positiva ekonomiska effekter för stadsdelen och staden som helhet och öka bostadsbeståndet. Inom området ges möjlighet att bygga och utveckla ett nytt bostadsområde med stora möjligheter för rekreation. Dessutom kan ges möjlighet för andra verksamheter om behov finns. Olika intressen när det gäller exploatering kan speglas i olika bostadsformer som kan byggas inom området.

Nollalternativ

Nollalternativ kan tolkas som vad befintliga planer inom programområdet tillåter. Huvuddelen av området omfattas av en stadsplan från 1968 för sjukhus med ca 600 platser och studentbostäder med 643 enkelrum och 286 familjelägenheter. En del av planen är genomfört och Studiegången utgör den del som omfattar studentbostäder. Den enda byggnad som har byggts inom programområdet med stöd av stadsplanen är Kålltorps Sjukhem. I gamla planen ges möjlighet att riva samtliga byggnader till f.d. Renströmska sjukhuset och bygga flera sjukhusbyggnader med tillåten höjd om ca 15 meter på en yta som omfattar ca 50 000 m² och med två parkeringsgarage för ca 600 bilar. I dagsläget det inte rimligt att anse att sjukhusändamålet i befintlig stadsplan ska genomföras. Sjukhusparken med stöd i befintlig stadsplan och i anslutning till äldreboendet samt i andra delar av planområde kan exploateras för liknande sjukhusändamål eller andra allmänna ändamål. I detta fall kan en stor del av parken bebyggas.

Behovsbedömning

Hushållning med mark- och vattenområde m.m.

Vid utarbetande av detta program har stadsbyggnadskontoret gjort en lämplighetsprövning enligt 2 kap. plan- och bygglagen samt en avvägning enligt 3 och 4 kap. miljöbalken. Vidare har programmets prövats mot kommunens översiktsplan i enlighet med 5 § förordningen om hushållning med mark och vattenområden mm. FB Flygfältsbyrå har gjort en miljöutredning.

Inga riksintressen eller andra områden med särskilda natur- eller kulturintressen berörs. Kontoret bedömer att redovisad användning för bostadsändamål och skola kan anses vara den ur allmän synpunkt mest lämpliga utifrån programmets förutsättningar och föreliggande behov. Förslaget innebär tillskott av bostäder i ett halvcentralt läge med god tillgång till kollektivtrafik och service. Programmet bedöms inte bidra till att miljö kvalitetsnormerna enligt Miljöbalken överskrids.

Behovsbedömning enligt PBL 5 kap 18 § och MB 6 kap 11 §

Vid upprättande av ett program och en detaljplan ska en behovsbedömning göras enligt miljöbalken (MB) 6 kap 11 § samt plan- och bygglagen (PBL) 5 kap 18 §. Programmet beaktar ianspråktagande av mark som har planerats för allmänt ändamål – sjukhus och som ändras till bostadsändamål och skola. Den lokala ökningen av trafikmängderna som föreslaget innebär bedöms inte medföra ett överskridande av gällande miljö kvalitetsnormer eller gällande riktvärden för buller. Programområdet innehåller inga kända fornlämningar. I södra delen av programområdet finns Kålltorps gård från 1700-talet, som ingår i kulturhistoriskt värdefull bebyggelse, Kålltorp 46:2. Marken som redan är ianspråktagen för bebyggelse är inte utsatt för buller eller andra olägenheter.

Kommunen har bedömt att programmet inte medför någon betydande miljöpåverkan. Vid behovsbedömningen har kriterier i MKB-förordningen bilaga 4 särskilt beaktats och ansetts vara uppfyllda. Programförslaget medger inte användning av programområdet för ett av de ändamål som anges i PBL 5 kap 18 §, varför kriterierna i MKB-förordningen bilaga 2 inte behöver särskilt beaktas. Ytterligare motiv till ställningstagande är att programmet är förenligt med Översiktsplan för Göteborg och följer dess intentioner samt att programmets genomförande skulle ge upphov till påverkan på ett begränsat område och på begränsade intressen.

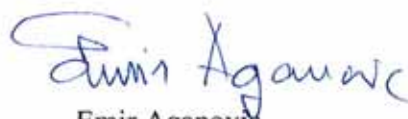
Kommunen har därmed bedömt att en miljöbedömning med en miljökonsekvensbeskrivning inte behövs för aktuellt program. Behovsbedömningen är avstämd med Länsstyrelsen i tidigt samråd den 29 maj 2009.

Fortsatt arbete

Tidplan

Under december 2009 och januari 2010 kommer programsamråd att genomföras och i början av år 2010 kan programmet godkännas. Efter detta kan detaljplanering av programområdet i sin helhet eller i vissa etapper påbörjas. En detaljplan för hela området är lämpligt med tanke på planering av nya Talhöjdsgatan och möjlighet att planera området i enhällighet med miljömässiga och hållbara utgångspunkter.


Magnus Sigfusson
Planchef


Emir Aganovic
Planarkitekt

GENOMFÖRANDE

Genomförandefrågor

I programskedet redovisas genomförandefrågorna endast översiktligt eftersom programmet inte är en färdig produkt utan utgör ett diskussionsunderlag. Det är dock viktigt att redan i detta skede redovisa förutsättningar, ur tekniskt, juridiskt och ekonomiskt perspektiv, som är av betydelse för genomförandet av planerat projekt.

Markägande

Marken inom programområdet ägs av kommunen (förutom marken runt fd Renströmska sjukhuset). Delar av området omfattas av markupplåtelser, se rubriken ”Avtal”.

Kommunen har ännu inte lämnat någon markanvisning inom programområdet.

Markanvisning bör ske som tidigast efter att programmet godkänts, dvs när det gjorts en samlad bedömning av de föreslagna åtgärderna. En markanvisning beslutas av fastighetsnämnden och innebär att en byggintressent under viss tid och på vissa villkor ensam får förhandla med kommunen om förutsättningarna för att bygga bostäder inom ett visst markområde.

Gator och övrig allmän platsmark

I programmet föreslås ett läge för ny gata inom området. Dessutom behöver gång- och cykelvägar samt grönområden iordningsställas. I det fortsatta planarbetet är det viktigt att analysera vilka områden som skall vara allmän plats (park eller naturmark) respektive kvartersmark (som hör till de planerade bostäderna). Avgränsningen får betydelse för kommunens framtida kostnader för drift och underhåll.

Befintliga ledningar

Inom programområdet finns det allmänna ledningar för vatten och avlopp, el, tele, och fjärrvärme. I det fortsatta planarbetet är det viktigt att beakta dessa ledningar samt att beräkna kostnader för eventuell ledningsflytt.

Geoteknik

I detaljplaneskedet behöver områdets geotekniska förutsättningar utredas närmare. Fastighetskontoret skall beställa erforderliga geotekniska utredningar inom kommunens mark.

Arkeologi

Det finns inga kända fornlämningar inom programområdet.

Åtgärder på kvartersmark

Alla åtgärder på blivande kvartersmark skall utföras och bekostas av de byggherrar som utses för att bebygga området.

Åtgärder på allmän plats

Alla åtgärder på blivande allmän platsmark skall utföras av kommunen.

Avtal

Fastigheten Sävenäs 175:1 är upplåten med tomträtt till Rudolf Steinerskolan. Föreslagen ny vägsträckning inom programområdet innebär att del av fastigheten behöver utnyttjas för vägområde.

Befintliga byggnader runt fd Renströmska sjukhuset omfattas av hyresavtal för olika ändamål. Byggnaderna föreslås bevaras och i det fortsatta planarbetet skall de nya bestämmelserna anpassas utifrån lämplig framtida användning för respektive byggnad.

Delar av programområdet omfattas av sk kommuninterna upplåtelseavtal. Dessa avtal gäller till förmån för Lokalförsörjningsförvaltningen och MedicHus. Genomförandet av programförslaget innebär att dessa avtal behöver ändras i vissa delar.

Ekonomi

Genomförandet av den i programmet föreslagna utbyggnaden medför utgifter för kommunen, bl a i form av anläggande av gator, gång- och cykelvägar, allmänna ledningar samt nödvändiga utredningar.

Genomförandet av förslaget medför inkomster för kommunen från försäljning, alternativt upplåtelse med tomträtt, av mark som kan bebyggas med bostäder.

Kommunens intäkter bedöms överstiga kostnaderna i detta projekt. Planekonomin betraktas som god. I detaljplaneskedet skall såväl kostnader som intäkter utredas mer noggrant.