

**Detaljplan för
bostäder och skola vid
Robertshöjdsgatan/Smörslottsgatan
inom stadsdelen Sävenäs och Delsjön i Göteborg,
en del av BoStad2021**

Utökat förfarande



**Samrådshandling
December 2016**

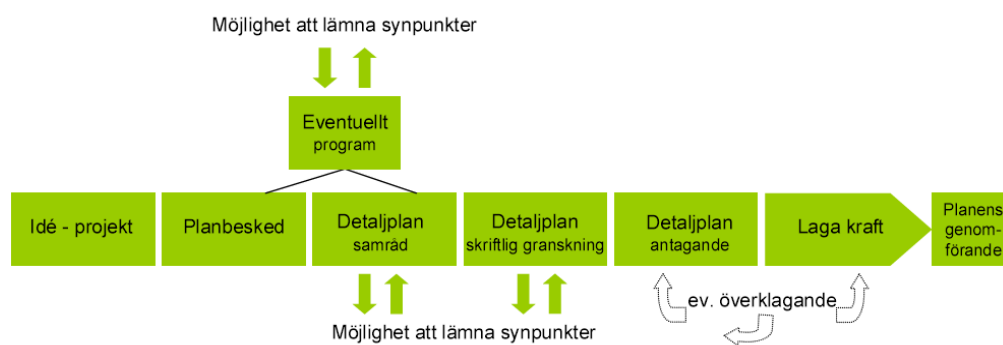


Göteborgs Stad
Stadsbyggnadskontoret

Planprocessen

Detaljplanearbetet är indelat i flera skeden. Det är främst i samrådsskedet som möjligheter att lämna synpunkter finns. I granskningsskedet kan anmärkningar framföras.

När detaljplanearbetet påbörjas är ofta beslut som berör planen redan fattade i demokratisk ordning, såsom markanvändning i översiktsplanen och eventuellt mera detaljerat i program.



Information

Planarbetet startade 2016-01-19 genom beslut om uppdrag för ärende 1429/15. Ärendet har sedan slagits samman med ärende 1271/15 som fick beslut om uppdrag 2016-03-22.

Detaljplanen är upprättad med utökat planförfarande

Handlingarna (ej fastighetsförteckning) finns på Göteborgs Stads hemsida:

www.goteborg.se/planochbyggprojekt

Fastighetsförteckning, beslutsprotokoll, övriga handlingar samt kartor i skala 1:1000 finns på Stadsbyggnadskontoret, adress: Köpmansgatan 20, 403 17 Göteborg.

Information om planförslaget lämnas av:

Maria Lejon, Stadsbyggnadskontoret, tfn 031-368 18 49

Robin Sjöström, Stadsbyggnadskontoret, tfn 031-368 17 51

Sara Gustafsson, Fastighetskontoret, tfn 031-368 10 73

Fredrik Asphult, Trafikkontoret, tfn 031-368 23 07

Samråd tid: 18 januari – 22 februari 2017



Göteborgs Stad

Planhandling

Samrådsskede

Datum: 2016-12-20

Aktbeteckning: 2-xxxx

Diarienummer SBK: 1429/15

Handläggare SBK

Robin Sjöström

Tel: 031-368 17 51

robin.sjostrom@sbk.goteborg.se

Diarienummer FK: 5983/15

Handläggare FK

Sara Gustafsson

Tel: 031-368 10 73

sara.gustafsson@fastighet.goteborg.se

Detaljplan för bostäder och skola vid Robertshöjdsgatan/ Smörslottsgatan inom stadsdelen Sävenäs och Delsjön i Göte- borg, en del av BoStad2021

Detaljplanen är upprättad med utökat planförfarande enligt PBL (2010:900, SFS 2014:900)

Planbeskrivning

Detaljplanen omfattar följande handlingar:

Planhandlingar:

- Planbeskrivning (denna handling)
- Plankarta med bestämmelser

Övriga handlingar:

- Fastighetsförteckning (publiceras ej på Internet)
- Illustrationsritning
- Grundkarta

Utredningar:

- Bullerberäkning, Göteborgs Stad Stadsbyggnadskontor, 2016-10-31
- Naturvärdesinventering, Calluna, 2016-09-26
- Dagvattenutredning, Sweco, 2016-12-21

Innehåll

SAMMANFATTNING	5
<i>Planens syfte och förutsättningar</i>	5
<i>Planens innebörd och genomförande</i>	5
<i>Överväganden och konsekvenser</i>	6
<i>Avvikelser från översiktsplanen</i>	6
PLANENS SYFTE OCH FÖRUTSÄTTNINGAR	7
<i>Syfte</i>	7
<i>Läge, areal och markägförhållanden</i>	7
<i>Planförhållanden</i>	9
<i>Mark, vegetation och fauna</i>	10
<i>Fornlämningar, kulturhistoria och befintlig bebyggelse</i>	13
<i>Sociala aspekter</i>	16
<i>Trafik, parkering, tillgänglighet och service</i>	17
<i>Teknik</i>	18
<i>Störningar</i>	18
DETALJPLANENS INNEBÖRD OCH GENOMFÖRANDE	19
<i>Föreslagen bebyggelse</i>	20
<i>Trafik och parkering</i>	31
<i>Tabell enligt utredningsförslaget</i>	34
<i>Tabell enligt utredningsalternativet</i>	35
<i>Trafikstrategi för en nära storstad</i>	35
<i>Tillgänglighet och service</i>	36
<i>Friytor</i>	36
<i>Sociala aspekter</i>	40
<i>Teknisk försörjning</i>	40
<i>Övriga åtgärder</i>	43
<i>Fastighetsindelning</i>	46
<i>Huvudmannaskap och ansvarsfördelning</i>	46
<i>Fastighetsrättsliga frågor</i>	47
<i>Avtal</i>	49
<i>Dispenser och tillstånd</i>	50
<i>Tidplan</i>	50
<i>Genomförandetid</i>	51
ÖVERVÄGANDEN OCH KONSEKVENSER	51
<i>Nollalternativet</i>	52
<i>Sociala konsekvenser och barnperspektiv</i>	52
<i>Miljökonsekvenser</i>	54
<i>Ekonomiska konsekvenser av detaljplan</i>	58
AVVIKELSER FRÅN ÖVERSIKTSPLANEN	59

Sammanfattning

Planens syfte och förutsättningar

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för komplettering av bostadsbebyggelse samt etablering av en skola samt utbyggnad av befintlig förskola vid Robertshöjdsgatan/Smörslottsgatan i stadsdelen Sävenäs och Delsjön. Detaljplanen syftar även till att öka tillgängligheten till rekreationsområdena Härlanda tjärn och Delsjöområdet genom att möjliggöra för kollektivtrafik samt utbyggnad av gång- och cykelvägar.

Denna plan ingår i BoStad2021 vilket är namnet på ett samverkansprojekt mellan Göteborgs Stad och byggaktörerna. Satsningen innebär att 7 000 nya bostäder, utöver ordinarie bostadsproduktion, ska vara färdigställda senast under 2021 då Göteborg fyller 400 år.

Detaljplanen tas fram med utökat planförfarande enligt PBL (2010:900, SFS 2014:900).

Planens innebörd och genomförande

Under den politiska behandlingen, i samband med beslut om samråd, uttrycktes önskemål om att punkthusen skulle kopplas direkt till Smörslottsgatan och att förskolan skulle placeras i bottenplan på ett hus med fler funktioner, gärna med bostäder så att markutnyttjandet ökar. Utifrån yrkandet har det så kallade huvudförslaget tagits fram. Förslaget är inte studerat i detalj gällande tillfarter, solstudier mm och utredningarna kring buller och dagvatten är inte framtagna utifrån huvudförslaget. I planbeskrivningen presenteras därför även det så kallade utredningsförslaget som är mer ingående studerat. Till kommande skede (granskningsfasen) kommer utredningar i det fall det krävs att justeras.

Planförslaget innebär ett tillskott av cirka 340 lägenheter i flerbostadshus med både hyresrätter och bostadsrätter samt småhus. En 4-9 skola för cirka 550 elever föreslås uppföras i planområdets södra del och den befintliga förskolan vid Smörslottsgatan förelås byggas ut från 2 avdelningar till 8 avdelningar och delvis placeras i bottenplan på en byggnad innehållande ett nytt äldreboende.

Detaljplanen medger att lokaler för centrumändamål får inrättas i bottenvåningarna i lamellhusen längs Smörslottsgatan. Där regleras också entréplanet till att vara minst 2,7 meter i rumshöjd. I övriga delar av planområdet kan bostadsanknutna verksamheter anordnas vilket innefattar verksamheter som inte är störande för sin omgivning t ex mindre kontor eller frisersalong. Parkering för tillkommande bostäder i flerbostadshus föreslås huvudsakligen inrymmas i parkeringsgarage längs Robertshöjdsgatan samt under föreslagna punkthus väster om Smörslottsgatan. Parkering för skolan föreslås samordnas med besöksparkering till rekreationsområdet Delsjön och Härlanda tjärn. Robertshöjdsgatan och delar av Smörslottsgatan föreslås breddas för att ge utrymme för utbyggnad av gång- och cykelvägar samt möjliggöra för en framtida kollektivtrafik.

Avtal om genomförande av detaljplanen kommer att tecknas med byggaktörerna. Kommunen är huvudman för allmän plats och ansvarar för utbyggnad och framtida drift och underhåll. Byggaktörerna ansvarar för utbyggnad av kvartersmark.

Överväganden och konsekvenser

Planområdet angränsar till rekreationsområdena för Härlanda tjärn och Delsjön vilka utgör ett stort allmänt intresse i staden. Att planera för fler bostäder i ett attraktivt läge med närhet till grönområden så väl som till stadens centrum ligger i linje med stadens strategi för utbyggnad. I stadsdelen finns det ett stort behov av fler skolplatser och lämpliga tomter för detta är svåra att finna varför en skoletablering i det föreslagna läget är av stor vikt för stadsdelens utveckling.

Planförslaget tar i anspråk områden som tidigare inte varit exploaterade utan fungerat som gröna buffertzoner mellan bebyggelsen och nyttjats för lek- och rekreation av de boende. Stadsbyggnadskontorets bedömning är dock att det fortsatt kommer finnas god tillgänglighet till lek- och rekreationsytor i närområdet särskilt med hänsyn till närheten till Härlanda tjärn och Delsjöområdet och bedömer det därmed lämpligt att ta i anspråk marken enligt förslaget.

Inom planområdet och de angränsande naturområdena finns områden med naturvärden. En naturvärdesinventering är genomförd och i samråd med park- och naturförvaltningen har bedömningen gjorts att föreslagen exploatering är lämplig men att vissa kompensationsåtgärder kan genomföras för att kompensera för de värden som påverkas.

Området ligger delvis inom område av riksintresse för friluftsliv. De värden som definierar riksintresset bedöms inte påverkas negativt av planförslaget. Tillgängligheten till friluftsområdena bedöms också öka med utbyggnad av gång- och cykelvägar samt möjliggörande av att trafikera området med kollektivtrafik.

En skola innebär att fler oskyddade trafikanter kommer röra sig i området vilket innebär att det är viktigt för staden att skapa trygga stråk för fotgängare och cyklister. Planförslaget innebär att Robertshöjdsgatan breddas för att ge utrymme för en separerad cykelväg längs gatan. Detta innebär dock att mindre intrång behöver göras på privata samfälligheter och tomträtter angränsande vägområdet.

Avvikelser från översiktsplanen

Detaljplanen strider delvis mot Översiktsplanen. Motiven för att avvika från översiktsplanen är att det endast är en mindre del av det område som är utpekad som grönområde och rekreationsområde som tas i anspråk för skolverksamhet. Exploateringen sker i direkt anslutning till redan planlagt och i anspråktaget område. Även en mindre remsa av område som möjliggör för bostadsändamål ligger inom området som är utpekad som grönområde och rekreationsområde. Det större naturområdet kommer fortsatt vara tillgängligt för rekreativa ändamål och inga rekreationsvärden bedöms påverkas negativt. Det är också av stort allmänt intresse att hitta ytor för skolverksamheter och detta bedöms som ett särskilt bra läge med god tillgång till naturområden, nära kollektivtrafik och i anslutning till befintliga bostadsområden.

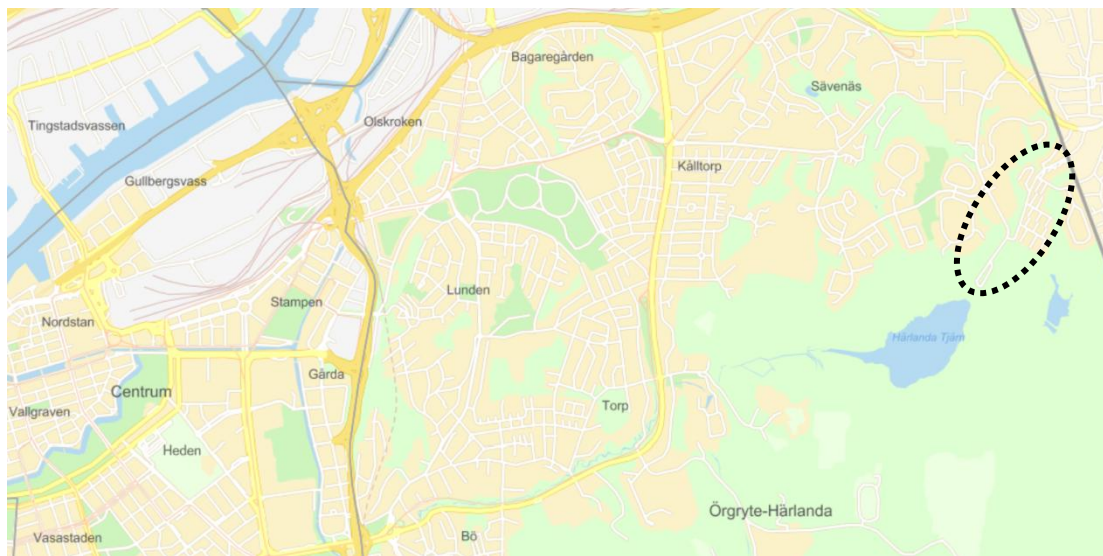
Planens syfte och förutsättningar

Syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för komplettering av bostadsbebyggelse samt etablering av en skola samt utbyggnad av befintlig förskola vid Robertshöjdsgatan/Smörslottsgatan i stadsdelen Sävenäs och Delsjön. Detaljplanen syftar även till att öka tillgängligheten till rekreationsområdena Härlanda tjärn och Delsjöområdet genom att möjliggöra för kollektivtrafik samt utbyggnad av gång och cykelvägar.

Planförslaget innebär ett tillskott av cirka 340 lägenheter i flerbostadshus med både hyresrätter och bostadsrätter samt småhus. En 4-9 skola för cirka 550 elever föreslås uppföras i planområdets södra del och den befintliga förskolan vid Smörslottsgatan förelås byggas ut från 2 avdelningar till 8 avdelningar och delvis placeras i bottenplan på en byggnad innehållande ett nytt äldreboende. Detaljplanen medger att lokaler för centrumändamål får inrättas i bottenvåningarna i lamellhusen längs Smörslottsgatan. Där regleras också entréplanet till att vara minst 2,7 meter i rumshöjd. I övriga delar av planområdet kan bostadsanknutna verksamheter anordnas vilket innefattar verksamheter som inte är störande för sin omgivning t ex mindre kontor eller frisersalong. Parkering för tillkommande bostäder i flerbostadshus föreslås huvudsakligen inrymmas i parkeringsgarage längs Robertshöjdsgatan samt under föreslagna punkthus väster om Smörslottsgatan. Parkering för skolan föreslås samordnas med besöksparkering till rekreationsområdet Delsjön och Härlanda tjärn. Robertshöjdsgatan och delar av Smörslottsgatan föreslås breddas för att ge utrymme för utbyggnad av gång- och cykelvägar samt möjliggöra för en framtida kollektivtrafik.

Läge, areal och markägoförhållanden



Planområdets läge i staden markerat med streckad cirkel.

Planområdet är beläget vid Robertshöjdsgatan och Smörslottsgatan, cirka 6 kilometer öster om Göteborgs centrum.



Grundkarta med plangräns

Planområdet är cirka 7 hektar stort och omfattar 11 fastigheter. Fastigheten Sävenäs 58:4 ägs av Göteborgs stads bostadsaktiebolag och övriga fastigheter ägs av Göteborgs kommun. Planförslaget innebär intrång på ett antal tomträtter/gemensamhetsanläggningar längs Robertshöjdsgatan samt fastigheten Sävenäs 166:1 där vägområdet föreslås breddas för att göra utrymme för gång- och cykeltrafik.

Kommunen har med tomträtt upplåtit fastigheterna Sävenäs 747:72, Sävenäs 747:206, Sävenäs 747:205, Sävenäs 747:204 och Sävenäs 135:1. Göteborg energi har arrendeavtal med Göteborgs stad i planområdets norra del för transformatorstation. Fastighetskontoret har upplåtit del av fastigheten Sävenäs 747:68 med en så kallad kommunintern upplåtelse till Idrotts- och föreningsförvaltningen. Upplåtelseerna kommer att sägas upp alternativt omprövas.

Fastighetsägare och rättighetshavare framgår av fastighetsförteckningen.

Planförhållanden

Översiktsplanen för Göteborgs kommun anger för större delen av området *Pågående markanvändning, bebyggelseområde med grön- och rekreationsytor. Blandning av bostäder och icke störande verksamheter är önskvärd*. Planområdet ligger inom det avgränsade området som översiktsplanen definierar som mellanstaden där det finns stor potential för kompletterande bebyggelse genom att ge ytor effektivare markanvändning. Delar av planområdet i söder ligger inom område som enligt översiktsplanen anges som *Grön- och rekreationsområde. Område med särskilt stora värden för naturvård, friluftsliv, landskapsbild och/eller kulturlandskap*. En yta inom detta område förslås upplåtas för skolverksamhet. Detaljplanen överensstämmer således inte fullt ut med översiktsplanen.

Planområdet ingår inte i de utbyggnadsområden som prioriterats i strategi för utbyggnadsplanering för Göteborg 2035 men området ligger i mellanstaden med potential för utbyggnad av bostäder.

Det finns ett program för Östra Björkekärr som är godkänt av byggnadsnämnden år 2000. Programmet bedöms dock inte som aktuellt och fungerar inte som planeringsunderlag.

Större delen av planområdet är planlagt sedan tidigare. Planförslaget berör 5 gällande detaljplaner med aktbeteckningar 1480K-II-4612, 1480K-II-3168, 1480K-II-2939, 1480K-II-3169 och 1480K-II-2901. Genomförandetiden för samtliga detaljplaner har gått ut.

En mindre del av planområdet, i sydväst intill den befintliga förskolan, har tidigare planlagts för bostäder men undantogs av byggnadsnämnden vid antagande 2002.

Ny bebyggelse föreslås på mark som idag är reglerad som allmän plats natur, allmän plats park, område som får användas för biluppställning samt område som får användas för idrottsändamål och område som inte får bebyggas.

Även ytor som tidigare inte har planlagts ingår i planområdet.

Riksintresse

Delar av planområdet ligger inom riksintresse för friluftsliv enligt 3 kap. Miljöbalken. En översyn av riksintresset har genomförts under 2012-2014 och i april 2016 fattades beslut om att uppdatera avgränsningen för riksintresse friluftsliv FO 07 Delsjöområdet. Detta har inneburit att delar av planområdet som tidigare angränsade till riksintresse för friluftsliv numera ligger inom riksintresset.

Delsjöområdet bedöms ha särskilt goda förutsättningar för friluftaktiviteter, vattenanknutna aktiviteter och berikande upplevelser.

Delsjöområdet utgör genom sin storlek och omväxlande natur och centrala läge ett ytterst värdefullt friluftsområde i en storstadsregion. Centrala delar av området är skyddade som naturreservat.

Riksintressets värden utgörs bland annat av att stora delar av området i stor utsträckning har lämnats orörda genom åren och har sedan gammalt haft rangen av ett förstklassigt strövområde. Det senare bekräftas av de mycket höga besöksiffror som uppmäts där, speciellt under vinterhalvåret. En mängd leder och stigar av olika karaktär och kvalitet genomkorsar området. Vissa leder är särskilt anpassade för ridning

respektive cykling. Vildmarksleden och Bohusleden går genom området. I området ligger Göteborgs kommuns stora motionscentral Skatås, vilken fungerar som en viktig utgångspunkt för friluftaktiviteter. Skatås är en naturlig start- och/eller målpunkt för många motionsspår, promenadleder och andra aktiviteter som fotboll på närliggande planer, volleyboll eller mountainbike. Delsjöbadet är en populär strand både för bad på sommaren och skid- och skridskoåkning kalla vintrar. Vid Brudaremossen finns en liftanläggning för utförsåkning, och kullen är en viktig målpunkt för fågelskådare. Flera koloniodlingar och stugbyar finns inom Delsjöområdet. Området nås med lätthet med bil eller allmänna kommunikationsmedel, från en mängd entréer. Vid flera av dem finns närhet till spårvagn, busshållplats och stora parkeringar.

Golfbanor finns i sydväst vid Kallebäck och i söder vid Öjersjö.

Kåsjöområdet i östra delen är ett mycket populärt bad- och utflyktsområde.

I öster fortsätter skogsområdet i Härskogsområdet (FO19).

Stadsbyggnadskontoret gör bedömningen att de värden som definierar riksintresset inte påverkas negativt av planförslaget. Tillgängligheten till friluftsområdena bedöms också kunna öka genom föreslagen detaljplan med utbyggnad av gång- och cykelvägar samt möjliggörande av att trafikera området med kollektivtrafik. Detta beskrivs också som en förutsättning för utvecklingen av områdets värden.

Artskyddsförordningen

Inom planområdet har arter som skyddas enligt artskyddsförordningen identifierats och dispens från artskyddet för idegran krävs för föreslagen exploatering.

Strandskydd

Länsstyrelsen har 2016-07-15 fattat beslut om tillfälligt förordnande om strandskydd i Göteborgs kommun vilket bland annat innebär ett utökat strandskydd kring Härlanda tjärn till 300 meter. I planområdets södra del återinträder strandskyddet vid upprättande av ny detaljplan.

Mark, vegetation och fauna

Stora delar av planområdet utgör idag oexploaterade grönytor mellan befintlig bebyggelse. Även naturmark som angränsar till det sammanhängande naturområdet vid Härlanda tjärn och Delsjöns rekreationsområde finns inom området. Området är relativt kuperat. Intill Smörslottsgatan finns en befintlig förskola med tillhörande gård och intill befintligt flerbostadshus finns en markparkering med 47 platser som idag används av hyresgäster i Bostadsbolagets flerbostadshus. I planområdets södra del finns en obrukad, grusad bollplan. I anslutning till grusplanen ligger två garagelängor som används av boende i det intilliggande radhusområdet vid Robertshöjdsgatan. Delar av grönytan i norr intill befintligt gångstråk har tagits i anspråk för odling.



Bild A visar Robertshöjdsgatan med angränsande grönområde till höger som föreslås tas i anspråk för ny bebyggelse. Bild B visar den yta som tagits i anspråk för odling intill befintlig bebyggelse. Bild C visar den markparkering som kommer försvinna i och med föreslagen bebyggelse. Bild D visar den grusplan där en ny skola planeras byggas.

Naturmiljö

Naturmarken och grönyrtorna inom planområdet har inventerats under sensommaren 2016. Sex områden klassades med angiven metod för naturvärdesinventering. Tre områden klassades som klass 3 ”påtagligt naturvärde” och tre områden klassades som klass 4 ”visst naturvärde”. Området har betydelse för biologisk mångfald på spridda geografiska platser inom inventeringsområdet. De främsta naturvärdena i området är kopplade till skogliga ekosystem som dock är i ett relativt tidigt successionstadium. Här har det ändå hunnit skapats flera naturvärden som exempelvis död ved samt en varierad topografi med kala berghällar och mossbeklädda block. Vidare förekommer det områden där naturvärdena är kopplade till en variation av både trädslag och trädens grovlek vilket gynnar flera olika artgrupper. Överlag gäller detta i alla naturvärdesklassade delområden inom inventeringsområdet. Flera områden har betydelse för fågelfaunan där bohål och spår av födosökande hackspettar förekommer samt flerskiktade blandlövskogar med en rik variation på trädslag. Andra artgrupper som gynnas eller kan förekomma i området är värdefulla kryptogamer, groddjur och insekter; främst vedlevande sådana knutna till död ved av lövträd och tall.

Groddjur kan förekomma inom området och vanlig groda, padda, åkergroda och mindre vattensalamander är sedan tidigare kända från Härlanda tjärn. Vid inventering

av åkergröda från 2011 inom kommunen har områden angränsande planområdet pekats ut som fyndlokaler för åkergröda. Området runt Härlanda tjärn består nästan helt av naturmark där levnadsmiljöer för groddjur förekommer. Bebyggelse 300-400 meter från vattnet bedömer park- och naturförvaltningen dock inte utgöra någon större påverkan på grodbestånden.

Vid eventuell påverkan på arter som är fridlysta enligt artskyddsförordningen behövs dispens sökas enligt lagstiftningen.



Bilden visar en redovisning av resultatet från naturvärdesinventeringen. (Calluna)

Geoteknik och radon

En geoteknisk utredning är under framtagande och kommer att presenteras till granskningen.

Fornlämningar, kulturhistoria och befintlig bebyggelse

Kulturmiljö

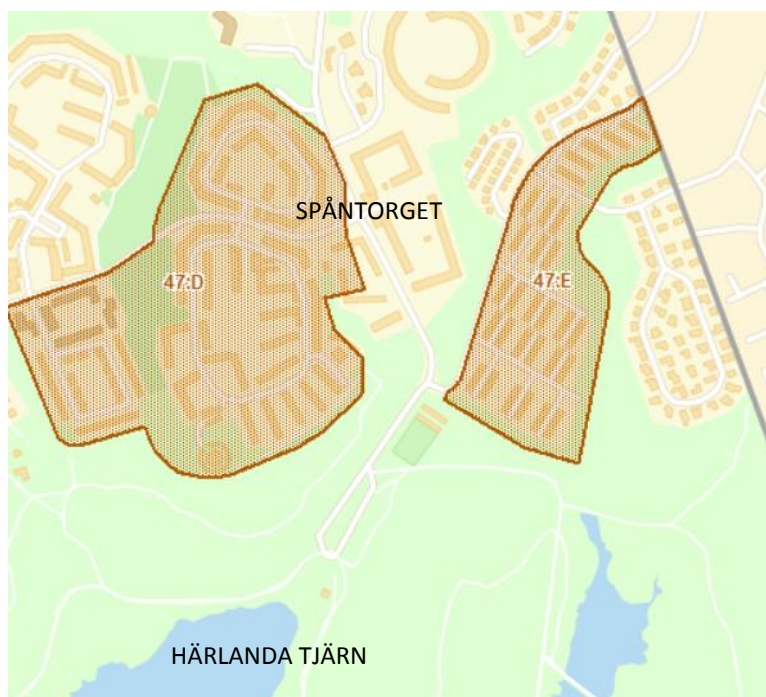
Inom området finns inga fornlämningar.

Planområdet angränsar till område som finns redovisade i Göteborgs Stads bevarandeprogram. De byggnader och bebyggelsemiljöer som finns med i bevarandeprogrammet bedöms som särskilt värdefulla.

Område 47:D Björkekärr, Träringen mm. innehåller ett 20-tal flerbostadshus, två grupper med radhus, skola, kyrka och vattentorn samt ett litet f d bostadshus. Den södra delen av området som angränsar till planområdet omfattar Trätorget, flerbostadshus längs Träringen och en grupp radhus (kv 123). Bebyggelsen uppfördes 1953–57 och utformades av HSB:s arkitektkontor. Vattentornet i söder (kv 124) byggdes 1966 efter ritningar av J Wallinder.

Området som i huvudsak är välbevarat sedan tillkomsten har en för 1950-talet typisk bostadsmiljö. Särskilt intressant är bebyggelsen kring Träringen där det väl avvägda samspelet mellan bostadshusen och de utsparade grönytorna är en viktig del i miljön.

Område 47:E Radhus Robertshöjd omfattar ett stort och homogent radhusområde som ligger i direkt anslutning till planområdet i öster. Stadsplan upprättades 1959 av K Jonsson och radhusen uppfördes 1961–63 enligt ritningar av A Nygård och P Hultberg. Bebyggelsen är i allt väsentligt oförändrad sedan tillkomsten. Området har en välbevarad och tidstypisk radhusmiljö. Bebyggelsen är enhetlig och omsorgsfullt utformad.



Bilden redovisar med brun skraffering de områden som finns redovisade i Göteborgs Stads bevarandeprogram.

Spåntorget och dess omgivande bebyggelse finns redovisat i planeringsunderlaget Moderna Göteborg som utgör ett kunskapsunderlag rörande efterkrigstidens bebyggelse i Göteborg och omfattar perioden kring 1955-75. Spåntorget beskrivs i underlaget som ett omsorgsfullt gestaltat lokalt torg som på ett förtjänstfullt vis har anpassats

till omkringliggande äldre bebyggelse. Bebyggelsen är anpassad till naturen och byggnadskvalitén är både ur arkitektonisk och ur teknisk synpunkt hög.

Befintlig bebyggelse, inom planområdet

Inom planområdet finns en befintlig förskola i ett plan med två avdelningar samt tillhörande utemiljö. Den befintliga förskolan är i behov av upprustning.

På grusplanen vid Smörslottsgatan ned mot Härlanda tjärn finns två garagelängor. Under vintern 2016 ödelades delar av den östra garagelängan av en brand. Garagen används av boende inom det intilliggande radhusområdet.



Bilden till vänster visar de garagelängor som ligger intill grusplanen, delar av garagelängorna drabbades av en brand under vintern 2016. Bilden till höger visar den befintliga förskolan.

Befintlig bebyggelse, intill planområdet

Planområdet angränsar i nordväst till befintliga flerbostadshus vid Spåntorget. På Smörslottsgatans östra sida finns flerbostadshus med hyresrätter uppförda under 1960-talet. Bebyggelsen omsluter delvis Spåntorget och består i norr av en kringbyggd gård med öppning mot torget och i sydost av tre byggnader: en långsträckt byggnad längs med Smörslottsgatan, en byggnad i vinkel och ett punkthus. Lamellhusen är i fyra våningar med släta, röda tegelfasader. Lägenheterna mot gården har balkonger med gråvita fronter som täcker fasaden och skiljer gårdsfasaderna mot gatufasaderna. Sockelvåningen är på gårdssidan täckt av vitmålad stående träpanel. Mot gatan finns franska fönster. Punkthuset är i fyra till fem våningar. Husen har flacka sadeltak med svart papptäckning. Tillsammans kringgärdar de en innergård. Spåntorget öppnar sig mot Smörslottsgatan och på ömse sidor av torget finns envåningsbebyggelse med lokaler för näringsverksamhet. Entréerna till torgets butik, gym och restaurang ligger i arkader. Torget är något upphöjt från gatan och belagt med betongplattor.



Bilden till vänster visar det upphöjda Spåntorget med entréer till verksamheter. Bilden till höger visar flerbostadshus med genomgående lägenheter och balkonger mot den kringbyggda gården i norr.

På Smörslottsgatans västra sida ligger ett kvarter med flerbostadshus för bostadsrätter som färdigställdes 2004. Husen i ljust fasadtegel är i fyra våningar och har delvis en indragen femte våning. Kvarteret omsluter en bostadsgård med delvis underbyggt garage. Bostäderna angörs med entréer från gatan.



Bilden visar Smörslottsgatan med den modernare bebyggelsen till höger och 60-tals bebyggelsen åt vänster.

I öster och nordost angränsar planområdet till småskaligare bebyggelse med fristående småhus och radhus.

Radhusområdet öster om Robertshöjdsgatan som byggdes 1961–63 består av cirka 30 längor med sex till åtta hus i varje och entréerna med anslutande förråd är placerade längs smala interngator. Husen är av sten i 2 våningar med flacka tegeltäckta tak och fasader av rött tegel. Fönstren saknar omfattningar och är ibland sammankopplade med franska fönster. Karaktäristiska detaljer av trä är trädgårdssidornas uteplatser, entréernas dörrar och gavelpartiernas övre delar. Förrådsutrymmena är klädda med stående panel.

Längs Frisgatan i nordost har Egnahemsbolaget uppfört 59 ljust putsade småhus som färdigställdes 2001.



Bilden till vänster visar radhusbebyggelsen längs Robertshöjdsgatan och bilden till höger visar småhusbebyggelsen vid Flisgatan.

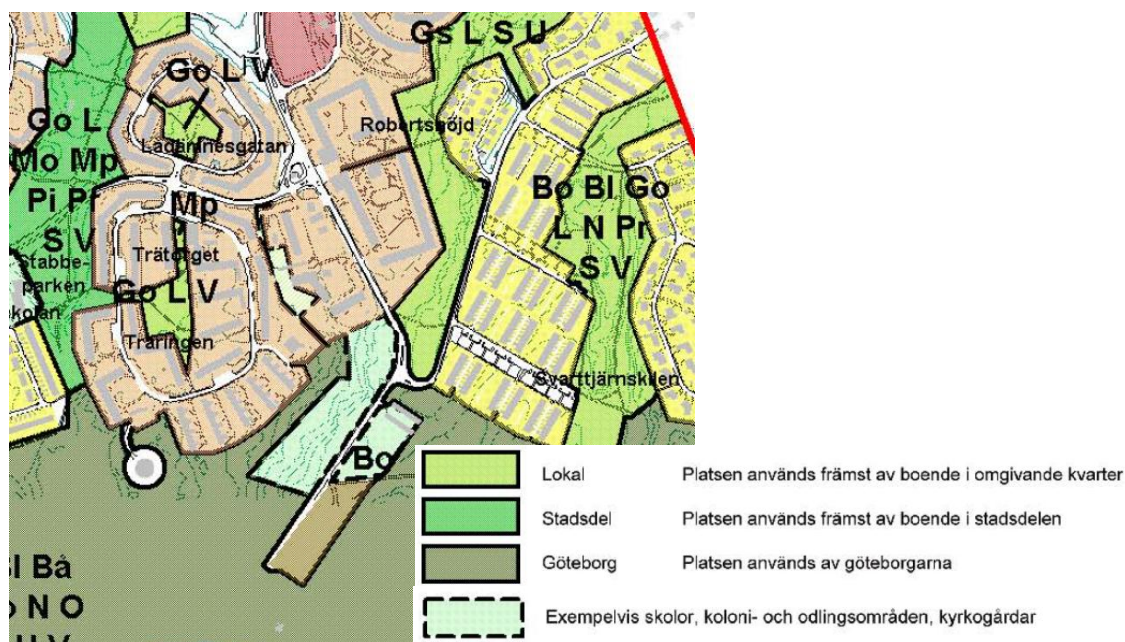
Sociala aspekter

Planområdet ligger inom primärområdet Björkekärr i stadsdelen Örgryte-Härlanda. Björkekärr hade 2015 en folkmängd på 8129 invånare. Invånarantalet bedöms öka med 1567 invånare till år 2020 till följd av ett ökat bostadsbyggande i området.

Björkekärr har en högre andel invånare med eftergymnasial utbildning och en lägre andel öppet arbetslösa än övriga Göteborg. I området finns en blandning av småhus och flerbostadshus. Drygt hälften av alla bostäder utgörs av hyresrätter.

Planområdet ligger i ett relativt kuperat område och topografin utgör också en barriär mellan småhusbebyggelsen och flerbostadshusen i området. Inom planområdet finns områden med utpekade sociala värden så som grönytor för lek och bollsport. Även delar av det större rekreatiomsområdet för Härlanda tjärn och Delsjön ligger inom planens avgränsning.

Den viktigaste mötesplatsen i området är Härlanda tjärn som är ett viktigt besöksmål för invånare i hela staden. I närområdet finns även flera andra gröna ytor med sociala värden såsom Stabbeparken och Svarttjärnskenen.



Utdrag ur stadens sociotopkarta.

Trafik, parkering, tillgänglighet och service

Trafik, parkering och tillgänglighet

Området är relativt kuperat och Smörslottsgatan sluttar ned mot Härlanda tjärn och korsningen till Robertshöjdsgatan. Det finns inga fullt tillgängliga gångstråk inom området för att röra sig mellan Robertshöjdsgatan och Spåntorget.

Området nås med bil från Smörslottsgatan och Robertshöjdsgatan. Gång- och cykelväg finns längs Smörslottsgatan och separat gångbana finns längs Robertshöjdsgatan. Längs Smörslottsgatans förlängning mot Härlanda tjärn finns en trottoar längs körbanan.

En markparkering med 47 platser finns inom planområdet vilka nyttjas av boende i de befintliga flerbostadshusen. Vid Härlanda tjärn finns en besöksparkering med cirka 170 platser. Besöksparkeringens belägningsgrad är generellt ganska låg och parkeringen nyttjas främst under kvällar och helger samt under vår- och sommarmånaderna.

Närmaste kollektivtrafikhållplats är belägen vid Spåntorget ungefär 200-500 m från planområdet. Tillgängligheten anses godtagbar med hänsyn till turtätheten mellan centrum och Spåntorget. Med buss 17 nås Göteborgs centrum på cirka 20 minuter. Dock finns ingen kollektivtrafik inom planområdet och den befintliga kollektivtrafiken är idag överbelastad. Det finns således behov av förstärkningar inom kollektivtrafiken.

Service

Inom planområdet finns ingen kommersiell service. Vid Spåntorget finns ett mindre antal verksamheter så som en pizzeria, ett gym och en tobaksaffär. Närmaste livsmedelsbutik är en mindre kvarterslivs vid Trätorget. För kommersiell handel i större skala besöker många boende i området butiker vid Munkebäcksmotet eller Allum köpcentrum.

Inom planområdet finns en förskola med två avdelningar. Rosendalsskolan med årskurser F-6 ligger i anslutning till Stabbetorget. Vid Stabbetorget finns också en vårdcentral. Längs Rosenlundsgatan ligger ett äldreboende.

Vid Härlanda tjärn finns en lekplats i anslutning till badplatsen.



Lekplatsen i anslutning till Härlanda tjärn.

Teknik

Vatten och avlopp

Det allmänna VA-nätet finns utbyggt för dricksvatten, dagvatten och spillvatten inom planområdet. Befintligt flerbostadskvarter som angränsar till planområdet i väster är delvis anslutet till ett kombinerats ledningsnät vid Spåntorget. I övrigt är planområdet anslutet till ett separerat avloppsnät i Smörslottsgatan och Robertshöjdsgatan.

Fjärrvärme, el och tele.

Fjärrvärme finns inte utbyggt i området idag men det finns framdraget norr om planområdet vid Spåntorget.

Det finns en befintlig transformatorstation i den norra delen av planområdet.

Störningar

Buller

Planområdet bedöms idag inte vara bullerstört. En bullerberäkning har upprättats enligt 4 kap 33a§. Bullerberäkningen innehåller en redovisning av beräknade värden för omgivningsbuller.

Detaljplanens innebörd och genomförande

Under den politiska behandlingen i Byggnadsnämnden, i samband med beslut om samråd, uttrycktes önskemål om att punkthusen skulle kopplas direkt till Smörslottsgatan och att förskolan skulle placeras i bottenplan på ett hus med fler funktioner, gärna med bostäder så att markutnyttjandet ökar. Utifrån yrkandet har det så kallade huvudförslaget tagits fram. Förslaget är inte studerat i detalj gällande tillfarter, solstudier mm och utredningarna kring buller och dagvatten är inte framtagna utifrån huvudförslaget. I planbeskrivningen presenteras därför även det så kallade utredningsförslaget som är mer ingående studerat. Till granskningen kommer utredningarna i det fall det krävs att justeras.

Planförslaget medger ett tillskott av cirka 340 nya bostäder i olika boendeformer med hyresrätter och bostadsrätter. Bebyggelsen föreslås uppföras som punkthus, lamellhus och par- eller fyrbohus samt ett BmSS-boende. Planförslaget medger även utbyggnad av en förskola från 2 till 8 avdelningar som placeras i bottenplan på en byggnad med cirka 60 bostäder för äldreomsorgen. Planen medger även en etablering av en ny skola för cirka 550 elever i årskurserna 4-9. Planförslaget möjliggör en breddning av befintliga vägar för att öka tillgängligheten och säkerheten för oskyddade trafikanter.

Delar av kvartersmarken är markanvisad till Förvaltningsaktiebolaget Framtiden av fastighetsnämnden. Byggaktören och kommunen ska verka för att det markanvisade området planläggs för ny bebyggelse med cirka 250 bostäder. Inriktningen är att cirka 70% utgörs av hyresrätter och 30% utgörs av bostadsrätter. Avtal om genomförande av detaljplanen kommer att tecknas med byggaktörerna. Kommunen är huvudman för allmän plats och ansvarar för utbyggnad och framtida drift och underhåll. Byggaktören ansvarar för utbyggnad av kvartersmark.

Kommunen är huvudman för allmän plats och ansvarar för utbyggnad och framtida drift och underhåll.

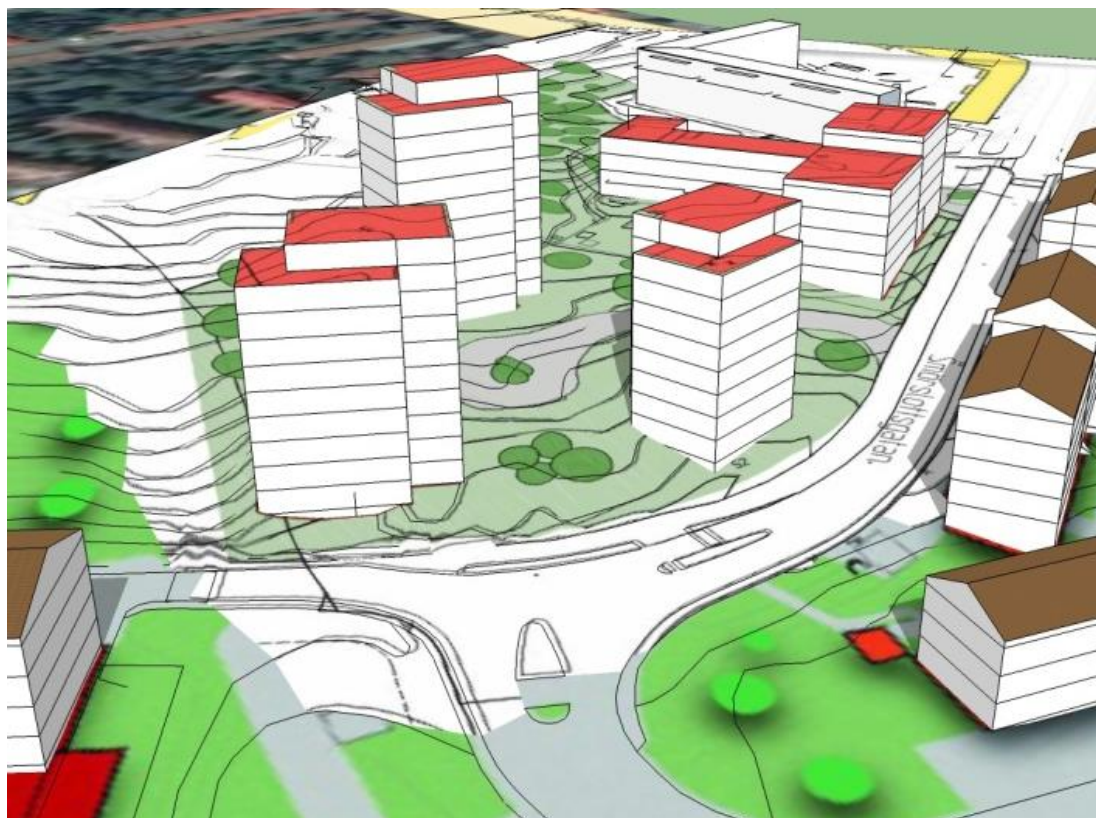


Volymillustration över planområdet, vy mot nordost, Norconsult. Område inom rödstreckad linje redovisas utredningsalternativet.

Den tillkommande bostadsbebyggelsen kan delas in i fem olika områden; A, B, C, D och E. För område A, C och D redovisas i samrådsförslaget två alternativ för exploatering. Inför granskningsskedet ska val av alternativ vara utrett.



Område A – Punkthusen



Modell, punkthusen placeras i en grupp om tre på västra sidan om Smörslottsgatan.



till vänster, situationsplan område A, till höger modellperspektiv från korsningen Robertshöjdsgatan/Smörslottsgatan.

Enligt huvudförslaget föreslås i planområdes västra del tre punkthus i 9, 10 och 11 våningar. Husen bildar en grupp i den kuperade terrängen och kommer att ha en sammanhållen och enhetlig gestaltning. Byggnadernas huvudentréer vänder sig mot varandra kring en gårdsyta och de två husen mot Smörslottsgatan får även entreér mot gatan. På gårdsytan finns lek- och vistelseytor för boende samt cykelparkering för besökare. Angöring sker från gården. Föreslagen bebyggelse i område A rymmer cirka 120 lägenheter. Byggnaderna föreslås trappas med den lägsta byggnaden i nordöst mot övrig bebyggelse längs Smörslottsgatan, mellanhuset åt söder och det högsta huset föreslås på en högre nivå inne på gården.

Område A - Utredningsförslaget

Punkthusen föreslås stå längre upp i terrängen jämfört med huvudförslaget och trappas med våningsantalen 8, 10 och 12 våningar.

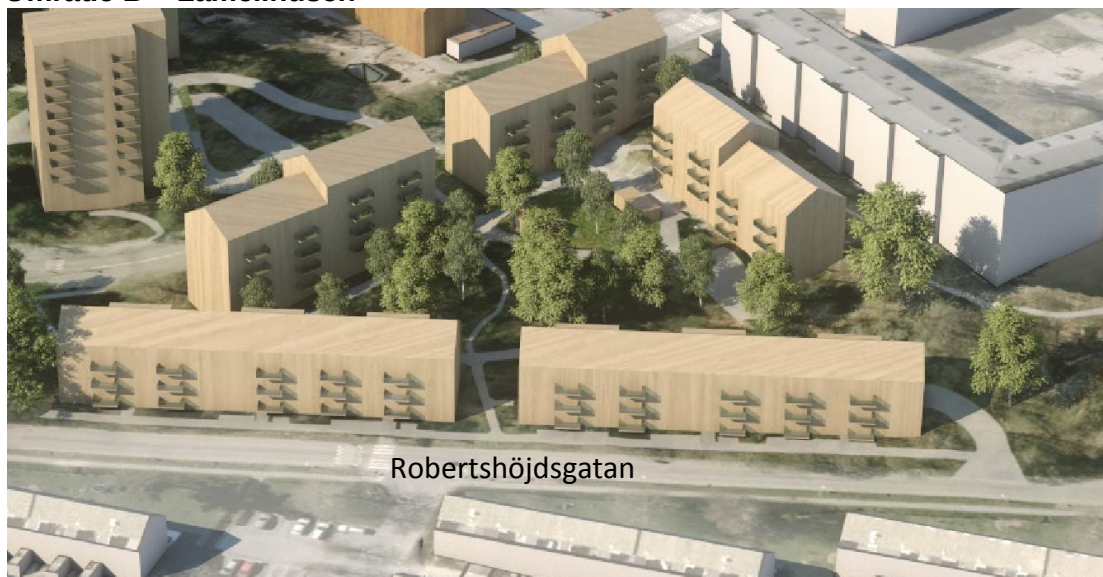


Situationsplan enligt utredningsalternativet, fotomontage från korsningen Robertshöjdsgatan/Smörslottsgatan, Norconsult.



Sektion C-C enligt utredningsförslaget, Norconsult.

Område B – Lamellhusen



Modell, Norconsult.

Bebyggelsen i område B förslås bli en kvartersbebyggelse i 3-5 våningar kring en öppen kuperad grönyta bestående av vistelseytor och gångvägar. Ambitionen är att gården ska behålla delar av dagens naturkaraktär. Husen avses utföras med sadeltak. Längs Smörslottsgatan följer femvåningshusen gatans lutning i en trappning och längs Robertshöjdsgatan planeras de lägre husen i tre våningar som en anpassning till den befintliga radhusbebyggelsen i öster. Radhusområdet ligger inom stadens bevarandeprogram och bedöms ha kulturmiljövärden varför det är viktigt att hålla ned exploateringsgraden i detta läge så att det inte blir en stor påverkan på bebyggelsemiljön.

Inom lamellhusen längs Smörslottsgatan kan lokaler för centrumändamål inrättas i markplan och detaljplanen reglerar att bottenvåningarna ska ha utrymme för en rumshöjd om 2,7 meter. Föreslagen bebyggelse i område B rymmer cirka 140 lägenheter. Parkering utgörs av garage i två plan under trevåningshusen i den östra delen av område B.



Montage Norconsult: Vy mot söder längs Robertshöjdsgatan. På vänster sida gatan syns den befintliga radhusbebyggelsen och på höger sida de lägre lamellhusen i tre våningar i område B.



Situationsplan och montage Norconsult, Vy mot nord-väst över korsningen Smörslottsgatan/Robertshöjdsgatan. Eken bevaras inom naturmark.



Sektion B-B:

Område C – Par- och fyrbohus



Modell Norconsult.

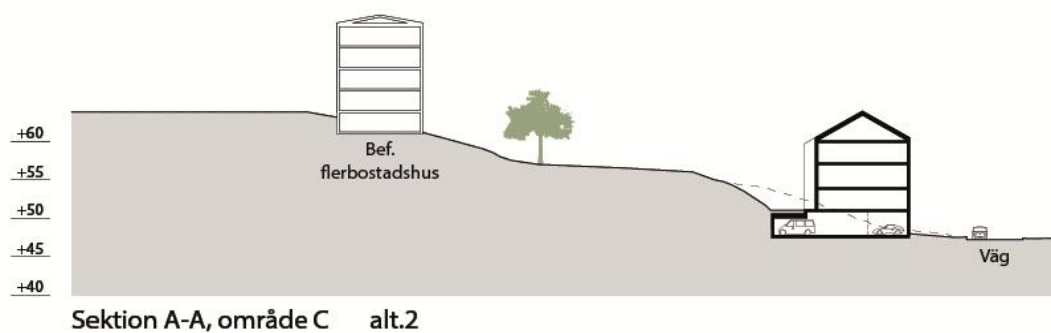
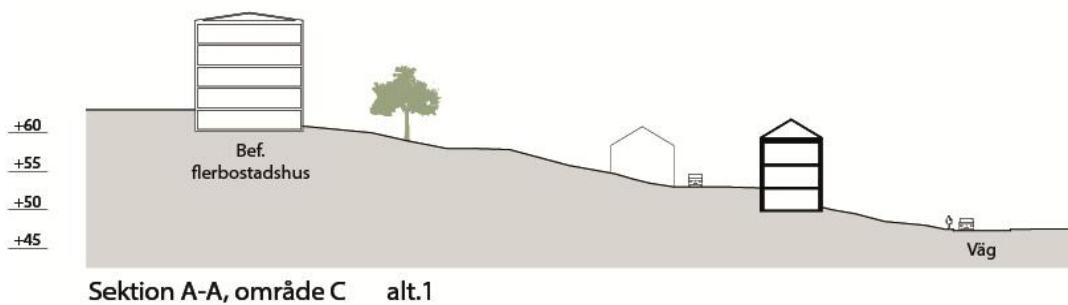
Område C ligger längs Robertshöjdsgatan mellan den befintliga småhusbebyggelsen och de befintliga flerbostadshusen. Här föreslås en mer småskalig bebyggelse i 2-3 våningar som utgörs av par- eller fyrbohus. Bebyggelsen bildar en naturlig övergång mellan det befintliga småhusområdet i norr och de föreslagna flerbostadshusen i söder. Bebyggelsen kommer att följa den kuperade terrängen och i vissa lägen ha souterränglösning. Föreslagen bebyggelse i området rymmer cirka 20 lägenheter samt ett antal bostäder med särskild service, s.k. BmSS-boende. Markparkeringar planeras intill varje huskropp. Området är kuperat och angöringen och tillgängligheten till området är komplicerad. Planförslaget medger därför ett alternativ för exploatering.

Område C – Lamellhus

Samrådsförslaget medger även att en lamellbyggnad kan uppföras med cirka 16 lägenheter längs med Smörslottsgatan. I detta alternativ föreslås parkering ske under byggnaden alternativt indraget i bottenvåningen på lamellhuset. BmSS-boendet kan i detta alternativ integreras i lamellhuset alternativt i lamellhusen i område B. Vid en exploatering enligt alternativet blir det en mindre variation av bebyggelsetyper i området då inga par- eller fyrbohus planeras. Även antalet bostäder blir halverat i området.



Illustration med alternativ 1 till vänster och alternativ2 till höger.



Sektioner, Norconsult.

Område D – Förskola och äldreboende



Illustrationsplan område D

Den befintliga förskolan med 2 avdelningar föreslås ersättas med en förskola med 8 avdelningar som delvis placeras i de undre planen i en byggnad med äldreboende. I den västra delen in mot gården är förskolan i 3 våningar. Längs Smörslottsgatan blir byggnaden i fem våningar och inrymmer i huvudsak ett äldreboende. Den nya förskolan med 8 avdelningar ger plats för 144 förskoleelever. Äldreboendet bedöms inrymma cirka 60 bostäder.

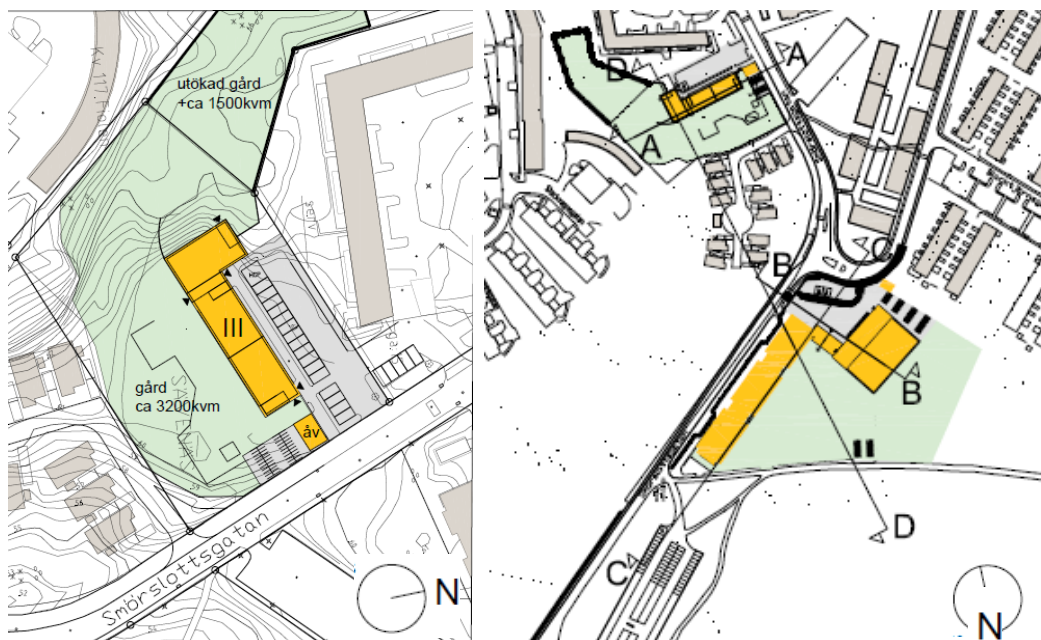
Utemiljön för förskoleverksamheten blir något lägre än de som presenteras nedan under utredningsförslaget då större del av ytan är bebyggd och delar kommer att bilda utemiljö för äldreboendet.



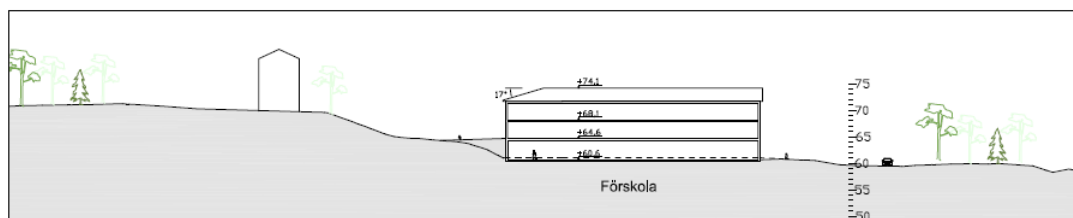
Modellperspektiv, till vänster vy från söder med punkthusen i område A i förgrunden, till höger vy från norr där punkthusen ligger i bakgrunden. Befintliga byggnader syns som vit volym med vitt tak.

Område D – Förskola Utredningsförslaget

I utredningsförslaget ersätts förskolan med 2 avdelningar med en ny förskola i tre våningar i suterräng med totalt 8 avdelningar. Förskolan får en ny placering något längre söderut än befintlig byggnad vilket ger plats för parkering och lasttor norr om byggnaden. Förskolegården föreslås utökas med cirka 1500 kvm vilket innebär att en gårdsyta om totalt 4700 kvm vilket ger 32,6 kvm per barn vilket är något lägre än stadens riktlinjer om 35 kvm per barn men bedöms som godtagbart.

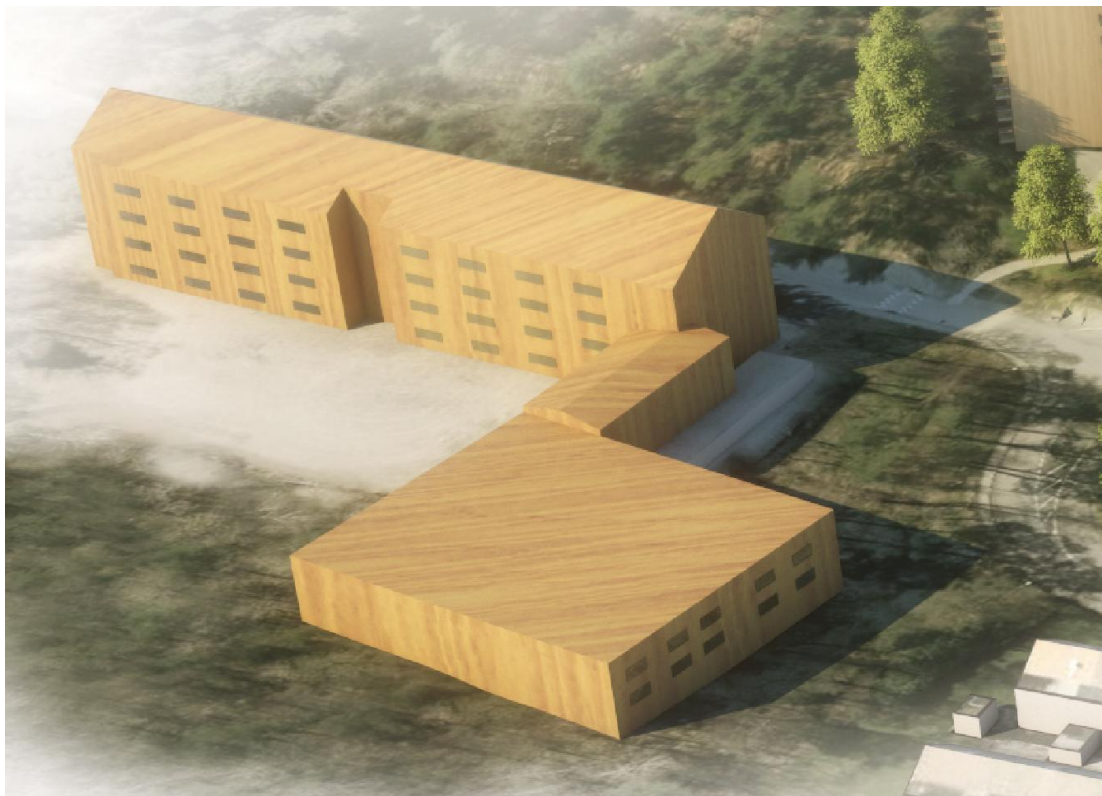


Illustrationsplan enligt utredningsalternativet. Bilden till höger visar markeringar för redovisad sektion nedan. (Kvarnström arkitektkontor AB)



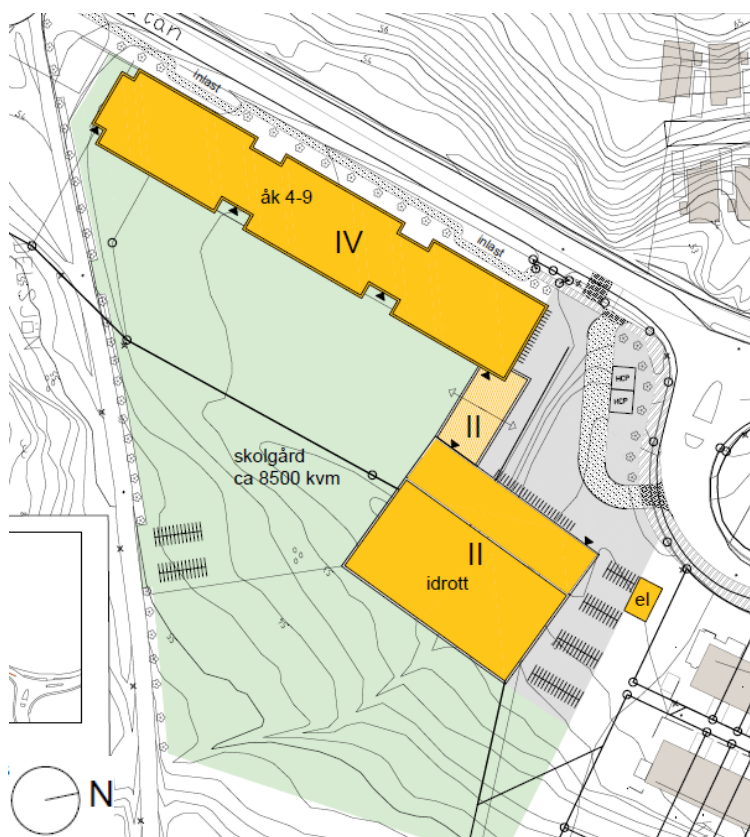
Sektion A:A genom förskoletomten som visar byggnaden i suterräng. (Kvarnström arkitektkontor AB)

Område E – Skola 4-9

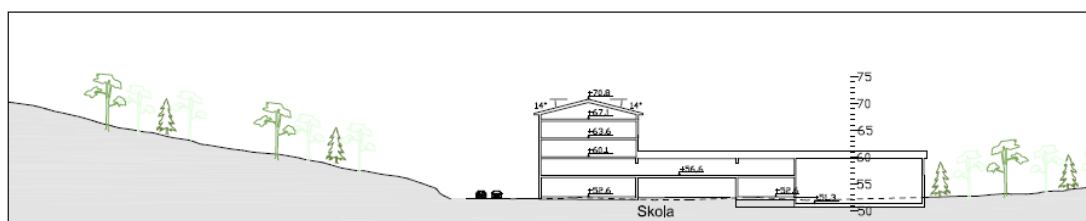


Modell, Norconsult. Skolbyggnad i 4 våningar och idrottshall i förgrunden.

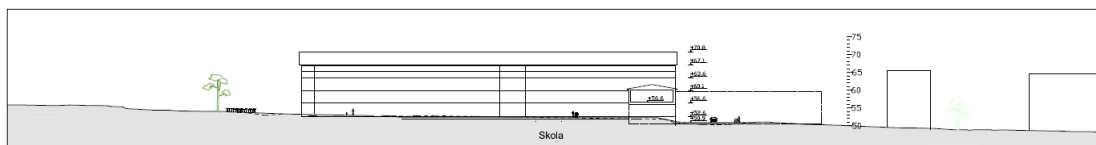
Den nya skolan i söder föreslås bli en årskurs 4-9 skola med cirka 550 elever. Intill skolan planeras en idrottshall med omklädning. Huvudentrén för skolan är i förslaget orienterat mot norr med en stor och tydlig portik. På förgårdsmarken framför entrén anläggs en vändslinga som kan fungera för hämtning och lämning av skolbarn. Inlastning för varor och avfallshantering föreslås ske vid lastzoner längs Smörslottsgatan. Parkering för besökare och anställda till skolan föreslås samordnas med besöksparkeringen till Härlanda tjärn söder om skoltomten.



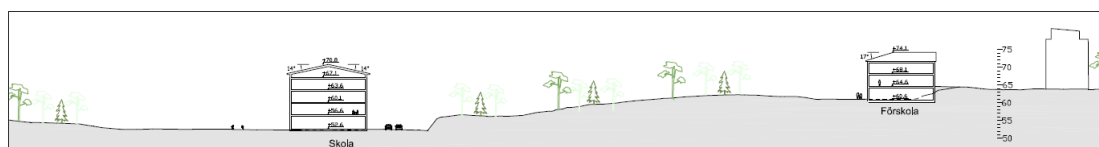
*Illustration över den föreslagna skolbyggnaden med angränsande idrottshall.
(Kvarnström arkitektkontor AB)*



*Sektion B:B visar skolbyggnaden men angränsande naturmark.
(Kvarnström arkitektkontor AB)*



*Sektion C:C visar skolbyggnaden samt angränsande föreslagen bebyggelse längs
Smörlottsgatan och Robertshöjdsgatan i norr.
(Kvarnström arkitektkontor AB)*



*Sektion D:D visar båda skolbyggnaderna i genomskärning.
(Kvarnström arkitektkontor AB)*

Bevarande, rivning

Vid planens genomförande kommer den befintliga förskolan att rivas och ersättas med en ny förskolebyggnad. Även de garagelängor som idag finns på grusplanen i söder kommer att behöva rivas för att ge plats åt den nya skolverksamheten. Byggnaderna som föreslås rivas har inga kulturhistoriska värden.

Trafik och parkering

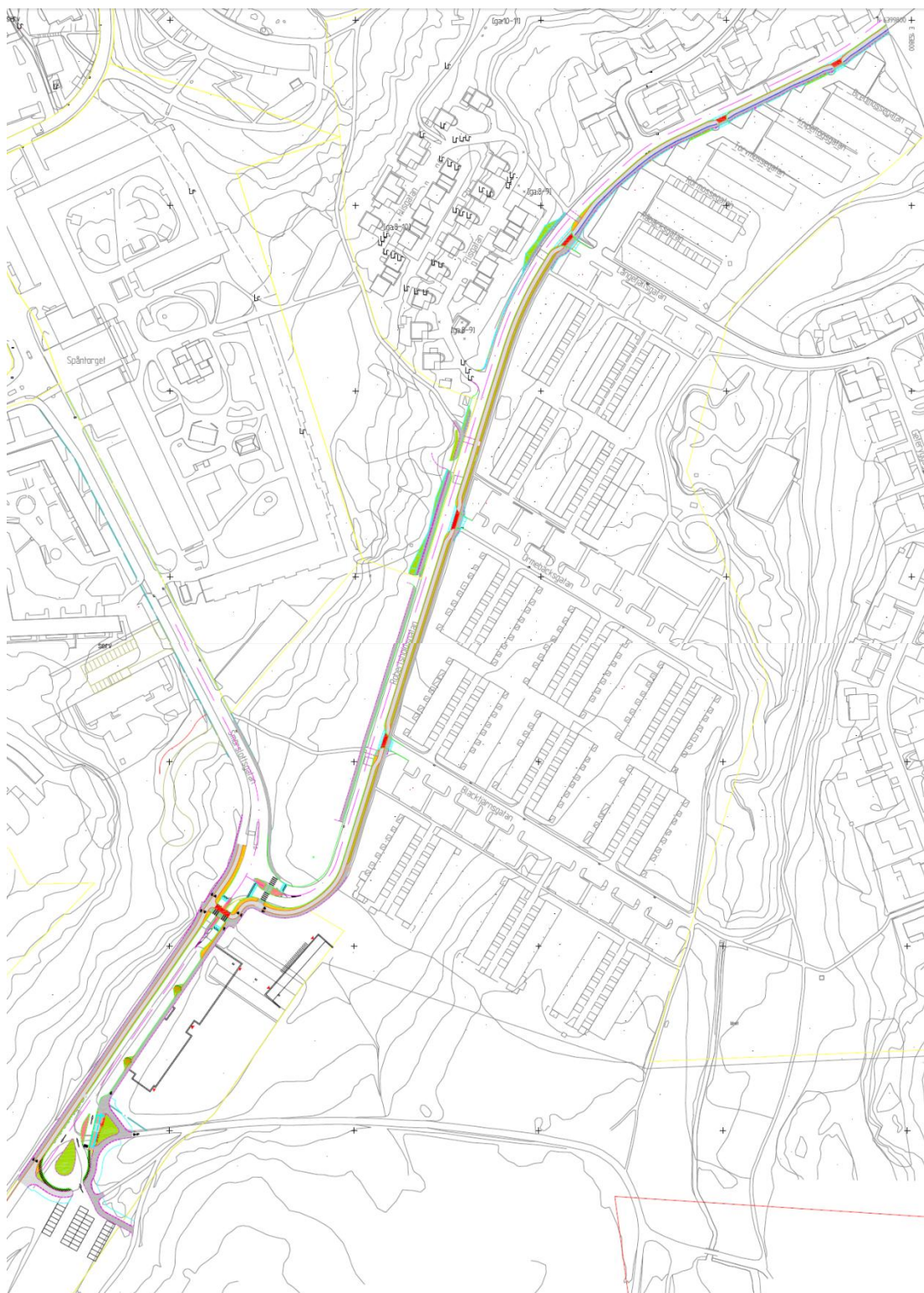
Gator, Gång- och cykelvägar

Inga nya gator behöver anläggas utan föreslagen bebyggelse angörs via befintligt gatunät. Mängden trafik på Smörslottsgatan bedöms öka från cirka 400 till cirka 1000 fordon per dygn samt 650 till 1200 på Robertshöjdsgatan. Trafikkontoret bedömer att de lokala gatorna är anpassade för att tåla trafikökningen. Den trafik som planen alstrar bedöms inte påverka Munkebäcksmotet.

Planen möjliggör för att anlägga dubbelriktad cykelväg på egen bana utmed hela Robertshöjdsgatans östra sida fram till kommungränsen. De tre gångpassager över Robertshöjdsgatan som idag ansluter till gångbanor på västra sidan kan bibehållas eller justeras i läge för att bibehålla samma funktion som de har idag. På västra sidan av Robertshöjdsgatan anläggs en ny gångbana utmed de nya bostadsbyggnaderna. I förslaget anläggs två nya tillfarter från Robertshöjdsgatan till de nya bostadskvarteren strax norr och söder om Ormebäcksgatan.

I korsningen Smörslottsgatan Robertshöjdsgatan möjliggörs för att anlägga fartsäkrade övergångar i samband med entrén till den nya skolbyggnaden.

På Smörslottsgatan, mellan Robertshöjdsgatan och Härlanda tjärn, möjliggörs för att anlägga anslutande cykelbana på Smörslottsgatans västra sida. Strax söder om den nya skolbyggnaden föreslås en vändplats för bil och buss samt möjlighet att bygga ut busshållplats för eventuell framtida busslinje. Smörslottsgatan söder om föreslagen vändplats föreslås stängas för biltrafik ned till Härlanda Tjärn. Ny infart till besöksparkeringen föreslås vid vändplatsen.



Trafikförslag, ny vändplats och busshållplats i söder, längs Robertshöjdsgatan och ner till Härlanda tjärn anläggs en separerad cykelbana.



Gröna linjer avser cykelbanor. Genom exploateringen anläggs den grönstreckade linjen som cykelbana och knyter på så vis samman cykelvägnätet.

Parkering/cykelparkering

Planförslaget innebär att skola planeras på ett område där det idag finns två längor med parkeringsgarage som nyttjas av boende i det angränsande radhusområdet. Garageängorna behöver rivas vid ett genomförande av detaljplanen. I gällande detaljplan för befintligt radhusområde planerades för 232 radhuslägenheter och 17 tomter för friliggande enfamiljshus. Parkeringsplats för de friliggande husen förutsattes lösas på den egna tomten. Planen anger för radhuslägenheterna att en garageplats ska finnas per lägenhet och dessutom 115 parkeringsplatser på tomtmark. Garagen har inte uppförts men motsvarande andel parkeringsplatser har istället anordnats som markparkering. Inom området har således det antal parkeringar som det i planen bedömts finnas behov för uppförts och de garageplatser som försvinner till följd av exploatering bedöms därmed inte behöva ersättas men diskussion förs med föreningen om eventuell kompensation.

En exploatering enligt förslaget innebär även att en befintlig markparkering på Bostadsbolagets fastighet tas i anspråk för ny bostadsbebyggelse. Den befintliga markparkeringen rymmer 47 parkeringsplatser.

I anslutning till planerad nyproduktion finns Bostadsbolagets förvaltningsområde Robertshöjd. Robertshöjd har en varierad typ av parkeringslösningar där det mest förekommande är markparkeringar. Parkeringarna har en viss vakansgrad. Av totalt 602 parkeringsplatser finns det 26 platser som är vakanta. Det finns även viss extern uthyrning till angränsande bostadsrättsföreningar och vissa lägenhetsinnehavare hyr ett flertal parkeringsplatser. Detta innebär att det även förutom den direkta vakansen kan finnas en möjlighet till effektivisering inom det befintliga beståndet.

Inom detaljplanerna för BoStad2021 finns hanteringsprinciper framtagna för beräkning av parkeringsbehovet. Antalet parkeringsplatser i förhållande till antal lägenheter grundar sig i planförslaget i stadens gällande vägledning för parkeringstalet för bygglov. Har byggaktören en ambition att därutöver sänka antalet parkeringsplatser för att ytterligare främja kollektivtrafiken samt gång- och cykeltrafik, ska en mobilitetsutredning tas fram som visar på åtgärder för det. Dessa åtgärder ska säkras genom avtal.

Beräkningen nedan visar att planförslaget uppfyller det behov som finns angivet enligt vägledningen för parkeringstal för bygglov i enlighet med de hanteringsprinciper som finns formulerade för detaljplaner inom BoStad2021.

Inför granskning av detaljplanen planeras en parkeringsutredning tas fram som studera möjligheter till mobility management åtgärder inom området.

Beräkning enligt parkeringstal för bygglov			
	Antal lgh/BTA	Antal parkeringar enligt vägledning för p-tal för bygglov.	Antal parkeringsplatser enligt planförslaget.
Befintliga parkeringar att ersätta.		47-26=21	47-26=21
Område A - Lägenheter Punkthus	116, varav 81 smålägenheter	68	90
Område B - Lägenheter Lamellhus	134, varav 94 smålägenheter	79	180
Område C Alt 1 – Fyrbohus	20	15	20
Område C Alt 2 – Lamellhus	16, varav 11 smålägenheter	10	15
BmSS	8	3-4 (P-tal ej angivet i vägledning, uppskattning gjord av stadsbyggnadskontoret)	3-4 (P-tal ej angivet i vägledning, uppskattning gjord av stadsbyggnadskontoret)
Skola	8000 kvm BTA	32	46
Förskola	2000 kvm BTA	17	17

tabell enligt utredningsförslaget

Planförslaget innebär att parkering för bostäderna i område A och B samt ersättningsparkering för de platser som tas i anspråk ersätts genom parkering i garage under bostadshusen.

För boende i område C anordnas markparkeringar i anslutning till bostadshusen alternativt i parkeringsgarage.

För område D löses parkering inom fastigheten, antingen som markparkering eventuellt med kompletterande garage.

För skolan i område E kan parkeringen samordnas med besöksparkeringen till rekreationsområdet. Enligt Parkeringsbolaget som drifvar besöksparkeringen är beläggningen generellt ganska låg. Enstaka soliga dagar på sommaren kan det fullbelagt, men då detta är en tidpunkt då varken skolan eller idrottsanläggningen har en hög besöksgrad bör det inte finnas några konflikter. Möjligheten för samordning är avstämmd med parkeringsbolaget och park- och naturförvaltningen vilka anser att det finns goda möjligheter för samordning.

Cykelparkering för de boende samt elever och anställda vid skolverksamheterna ska anordnas inom kvartersmark i enlighet med stadens vägledning för parkeringstal.

	Cykel enligt P-tal, bygglov	Cykel i förslag
Område A – Lägenheter punkt- hus	307,5	362
Område B – Lägenheter lamell- hus	355	454
Område C – Alt 1 Fyrbohus	Parkering på egen tomt	Parkering på egen tomt
Område C – Alt 2 Lamellhus	42,5	42
Förskola	30-50	30
Skola 4-9	120-280	250

Tabell enligt utredningsalternativet

Trafikstrategi för en nära storstad

Göteborg väntas fram till år 2035 växa med 150 000 invånare och 80 000 arbetsplatser och därmed växa till en nära storstad. Göteborgs Stad vill att mycket av stadsutvecklingen för att bygga denna nära storstad ska ske genom förtätning i det vi kallar för mellanstaden, det vill säga i den sammanhängande staden utanför stadskärnan. Med det ökade antalet invånare i staden antas också antalet resor till, från och inom staden öka proportionerligt, vilket ställer nya krav på såväl trafiksystemet som på förändrade resebeteenden. Detta är förutsättningar för att möjliggöra den önskade tillväxten av regionkärnan som vi ser framför oss och som är ett övergripande mål för förtätningen i staden.

Trafikstrategin anger ett antal strategier och de som planförslaget bedöms påverka presenteras nedan.

Stärka resmöjligheterna till, från och mellan stadens tyngdpunkter och viktiga målpunkter

I förslaget möjliggörs för ett nytt hållplatsläge invid Härlanda tjärn. Det är troligt att en busslinje från detta läge kommer att tillgängliggöra någon av stadens tyngdpunkter och viktiga målpunkter. Genom att trafikera området med kollektivtrafik tillgängliggörs också Härlanda tjärn och rekreationsområdet vilket anses vara en av stadens målpunkter. Hållplatsen vid Spåntorget trafikeras av linje 17 vilken kopplar både mot centrum och till Östra sjukhuset.

Genom förslaget kompletteras även gång- och cykelvägnätet så att den kommande målpunkten skolan och Härlanda tjärn får en bättre tillgänglighet.

Öka tillgången till nära service, handel, mötesplatser och andra vardagliga funktioner.

Genom utbyggnad av gång- och cykelväg kopplas de kommande bostäderna och befintliga bostäder bättre till det övergripande cykelvägnätet. Kopplingen till skolan och Härlanda tjärn ökar också.

I förslaget möjliggörs för centrumverksamhet i bottenvåningen längs Smörslottsgatan på den östra sidan. Här finns det möjlighet för mindre verksamheter att utvecklas som kan utgöra en service för de boende i området.

Vid Spåntorget finns service som ges ett ökat underlag genom exploateringen. I planen finns ett relativt stort innehåll av kommunal service med förskola, äldreomsorg och mellan- och högstadieskola.

Effektivisera användningen av vägar och gator.

Genom exploateringen föreslås inga större förändringar av vägbanorna för bilar och den befintliga infrastrukturen utnyttjas väl.

Ge gående och cyklister förtur och anpassa hastigheter efter i första hand gående.

Planförslaget innebär en utbyggnad av gång- och cykelvägar vilket ökar tillgängligheten och säkerheten för oskyddade trafikanter i området. Detta bedöms som särskilt viktigt med hänsyn till att en skola planeras i området. Utanför den förslagna skolan anläggs säkra överfarter och hastighetsdämpande åtgärder. Mot Härlanda tjärn planeras en bilväg göras om till gång- och cykelväg.

Tillgänglighet och service

Tillgängligheten med kollektivtrafik kan öka genom att detaljplanen ger stöd för en breddning av Smörslottsgatan för framkomlighet och anläggande av busshållplats vid Härlanda tjärn.

Tillgängligheten för fotgängare och cyklister säkras genom utbyggnad av det kommunala gång- och cykelstråken och ökar tillgängligheten till rekreationsområdet.

Tillgänglighet till service kan öka genom att fler bostäder i området kan ge mer underlag för ökad handel på de intilliggande stadsdelstorgen. Planförslaget medger även att lokaler för centrumändamål och bostadsanknuten verksamhet kan etableras i området.

Byggnadernas tillgänglighet blir god genom en anpassning till markens lutning som gör att man kan nå bostadsentréer. Handikapparkering kan anordnas på markparkeringar vid entréer eller i garage.

Friytor

Planförslaget tar i anspråk områden som tidigare inte varit exploaterade utan fungerat som gröna buffertzoner mellan bebyggelsen och nyttjats för lek- och rekreation av de boende. Stadsbyggnadskontorets bedömning är dock att det fortsatt kommer finnas god tillgänglighet till lek- och rekreationsytor i närområdet särskilt med hänsyn till närheten till Härlanda tjärn och Delsjöområdet och bedömer det därmed lämpligt att ta mark i anspråk enligt förslaget.

För de tillkommande bostäderna kommer även gårdsmiljöer tillskapas med vistelseytor för de boende och med lekytor för barn.

Förskolan får enligt planförslaget en utökad gård vilket ger en gårdsyta om 32,6 kvm per barn beräknat på en förskola med 8 avdelningar och totalt 144 barn.

Den föreslagna idrottshallen kan utöver skolaktiviteter även användas för andra föreningsaktiviteter i stadsdelen.

Naturmiljö

Naturmiljö tas i anspråk för ny bebyggelse. En naturvärdesinventering är genomförd och den visar att naturvärden av de lägre graderna (visst naturvärde och påtagligt naturvärde) förekommer i området. Kontoret har i samråd med park- och naturförvaltningen gjort bedömningen att de värden som bedöms gå förlorade är av sådan karaktär att de kan kompenseras för genom vissa åtgärder inom de ytor som i planen säkrställs som allmän plats natur. Kompensationsåtgärder kan förslagsvis utgöras av tillskapande av högstubbar, uppsättande av fladdermusholkar, flytt av befintlig död ved samt uppläggande av ny död ved mm. Detta förstärker och gynnar befintliga naturvärden.

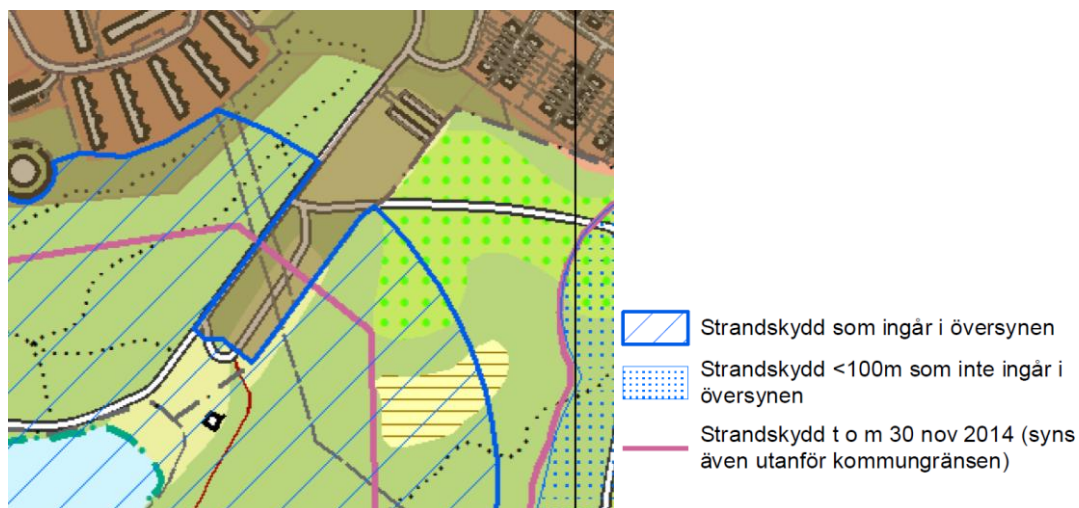
Åtgärderna syftar till att exploateringen inte ska innebära någon påtaglig försämring av livsmiljön för värdefulla arter även om vissa ytor försvinner. Bortfall av yta kompenseras med ökad kvalitet i intilliggande ytor.

Strandskydd

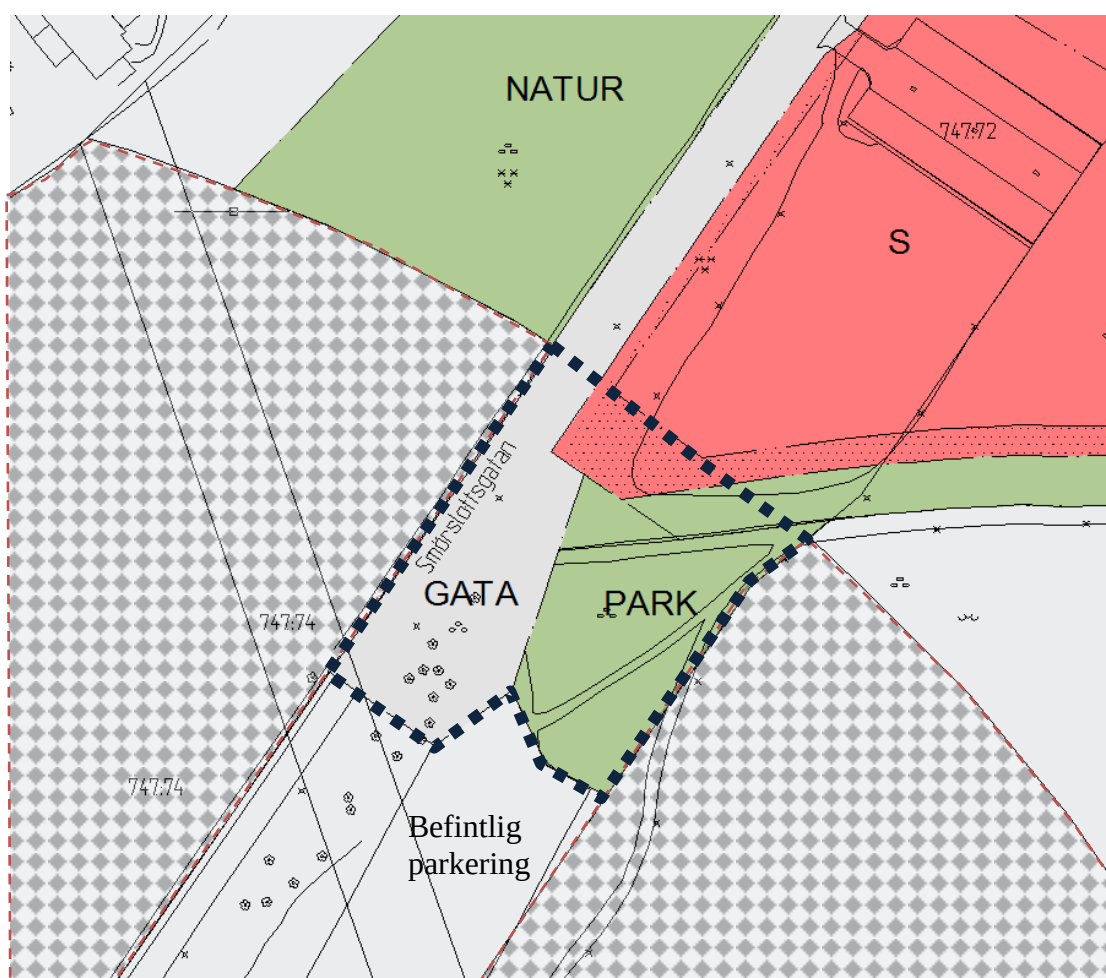
Länsstyrelsen har 2016-07-15 fattat beslut om tillfälligt förordnande om strandskydd i Göteborgs kommun vilket bland annat innebär ett utökat strandskydd kring Härlanda tjärn till 300 meter. Ett nytt beslut förväntas fattas under 2017.

Planområdet omfattar ytor inom 300 meter från Härlanda tjärn. Idag omfattas inte detta område av strandskydd då det ligger inom planlagt område med användningarna gata, park och billuppställning. Vid en ny planläggning ska dock en omprövning ske mot sex särskilda skäl för dispens och upphävande av strandskydd enligt miljöbalken. De sex skälen är:

1. redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften.
2. genom en väg, järnväg, bebyggelse, verksamhet eller annan exploatering är väl avskilt från området närmast strandlinjen.
3. behövs för en anläggning som för sin funktion måste ligga vid vattnet och behovet inte kan tillgodoses utanför området.
4. behövs för att utvidga en pågående verksamhet och utvidgningen inte kan genomföras utanför området.
5. behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området.
6. behöver tas i anspråk för att tillgodose ett annat mycket angeläget intresse.



Karta med strandskyddsgränser.



Där strandskydd idag gäller är markerat med rutat område. Område där strandskyddet måste omprövas inom svartstreckad linje.

För området finns två skäl för att upphäva strandskyddet, skäl 1 och skäl 5.

Skäl 1 – Redan ianspråktaget:

Delar av området är idag ianspråktaget av vägmark och av gång- och cykelvägar. De hårdgjorda ytorna tillgängliggör rekreationsområdet och ligger därmed i linje med strandskyddets syfte gällande allmänhetens tillgänglighet men gör samtidigt att ytorna saknar betydelse för de biologiska värden som strandskyddet avser att skydda. Allmänhetens tillgänglighet bekräftas och säkerställs genom planförslaget.

Skäl 5 – Tillgodose angeläget allmänt intresse:

Kvartersmark S - skola: En del av området där strandskydd återinträder avses planläggas för skolverksamhet. Stadsbyggnadskontoret bedömer det vara av ett angeläget allmänt intresse att skapa möjligheter för en större skola i stadsdelen. Majoriteten av ytan med kvartersmark S-skola ligger mer än 300 meter från strandlinjen och därmed utanför strandskyddat område. Det är möjligt att placera hela skolverksamheten utanför strandskyddat område men det skulle ge negativa effekter för skolverksamhetens funktion då kopplingen till den framtida busshållplatsen och personalparkeringen skulle utebli. Det angelägna allmänna intresset blir därför mer ändamålsenligt om skolverksamheten tillåts att gå in på strandskyddat område. Samma koppling mellan personalparkering och busshållplats går inte att skapa utanför område med utvidgat strandskydd. Ytan som föreslås för skolverksamhet inom 300 meter från strandskydd är belagd med prickmark.

Allmän plats GATA: Delar av ytan där allmän plats GATA planeras är idag inte hårdgjord och ryms inte under skäl 1 ovan. Ytan bedöms krävas för att möjliggöra en vändplats och busshållplats vilket är ett angeläget allmänt intresse. Hållplatsen och vändplatsen går inte att placera utanför strandskyddat område eftersom vägen måste ansluta till befintlig parkeringsanläggning och bör ligga söder om den tillkommande skola samt att det är lämpligt med ett hållplatsläge nära Härlanda tjärn.

Allmän plats PARK: Delar av ytan föreslås i detaljplanen som PARK. Ytan skulle vara möjlig att behålla inom strandskyddat område. Tanken är att det kan komma att innehålla funktioner med koppling till läget vid Härlanda tjärn och skolan. T.ex. för utegym, grillplats eller informationsskyltar om naturområdet. Dessa funktioner skulle stärka rekreationsområdet och samtidigt ska kunna samutnyttjas med skolverksamheten. Om området ligger kvar inom strandskyddat område skapas en administration kring dispenser som då skulle behöva sökas för att göra förändringar i parkområdet.

Sammanvägd bedömning:

Intresset av att ta strandskyddat område i anspråk enligt förslaget väger tyngre än strandskyddsintresset. Skälet för denna bedömning är:

- Detaljplanen ökar tillgängligheten till rekreationsområdet och möjliggör för en säker tillfart till rekreationsområdet för oskyddade trafikanter genom anläggning av separat gång- och cykelväg. Detaljplanen ökar även tillgängligheten genom breddning av vägområdet som möjliggör för kollektivtrafik till Härlanda tjärn.
- Delar av den aktuella marken är belägen på redan ianspråktagen mark.
- Ingen byggnad föreslås inom strandskyddat område.
- Den aktuella platsen är avskuren från stranden av parkeringsanläggning.
- Området behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse.
- Tillgängligheten till strandområdet försvåras inte.
- Fri passage längs stranden enligt 7 kapitlet 18 f § miljöbalken påverkas inte.

En planbestämmelse som upphäver strandskyddet finns på plankartan.

Sociala aspekter

Planförslaget innebär att ytor som idag är oexploaterade och nyttjas för tas i anspråk för ny bebyggelse. Boende i området bedöms dock fortsatt även ha en god tillgång till rekreativa värden särskilt med hänsyn till närheten till Härlanda tjärn.

De sociala kvaliteterna i rekreationsområdet kan stärkas genom planförslaget då området görs mer tillgängligt för besökare.

En exploatering enligt förslaget innebär också att bostäder med olika upplåtelseformer kan tillskapas och ger möjlighet för fler personer med olika förutsättningar att bosätta sig i området. Förslaget kan även innebära att barriärer mellan områden försvinner och bostadsområdena knyts samman allt mer.

En social konsekvensanalys och en barnkonsekvensanalys är genomförd inom ramen för planarbetet.

Teknisk försörjning

Dagvatten

Dagvatten från planområdet avleds österut till Finngösabäcken. Finngösabäcken rin- ner vidare i kulvert till det allmänna ledningsnätet i Partille kommun och slutligen till Säveån. Göteborgs Stad ställer krav på fördröjning av minst 10 mm/m² hårdgjord yta. Exploatering i planområdet innebär att många grönytor hårdgörs och därmed ökar dagvattenavledningen. Bebyggelse närmast Finngösabäcken riskerar idag att översvännas vid ett 100-årsregn. Om exploateringen innebär att Finngösabäcken belastas mer än idag kan fördröjningskravet bli högre. Planområdet ligger inte på en sådan nivå att det finns risk för översvämning på grund av höga nivåer i närliggande vatten- drag. Inga rapporterade översvämningar finns i dagvattennätet.

Sweco har upprättat en dagvattenutredning daterad 2017-01-03. Denna ger förslag på utformning av system för dagvatten som uppfyller Partilles kommun krav på fördröj- ning och Göteborgs stads krav på rening. Utgångspunkten för utredningen har varit att ta fram ett system som fördröjer dagvattnet enligt Partilles kommuns krav då dagvatt- net från planområdet avrinner till Partille kommun. Partille kommun ställer krav på att ett 20-årsregn med 20 minuters varaktighet ska kunna fördröjas. Fördröjningskra- vet innebär att fördröjningsvolymen uppgår till cirka 800 m³ för planområdet. Ytbe- hovet för öppna dagvattenlösningar i form av makadamdiken inom planområdet upp- går till cirka 1700 m². Enligt Göteborgs stads Kretslopp och Vattens dokument Re- ningskrav för dagvatten, 2016 ställs det krav på enklare dagvattenrening för planom- rådet baserat på att Finngösabäcken är en mindre känslig recipient och att ytorna inom planområdet klassificeras som medelbelastade. Den sydöstra delen av planområdet påverkas av dagvatten från ett större naturområde uppströms planområdet. Befintlig avledning och fördröjning sker via ett större dike samt en lågpunkt söder om kors- ningen Smörslottsgatan/Robertshöjdsgatan. Den fördröjande funktion som finns i befintlig situation, bör minst kvarstå till befintlig funktion och kapacitet även efter planerad exploatering för att skydda nedströms belägna områden. Den föreslagna pla- ceringen av en transformatorstation vid befintlig lågpunkt bedöms som olämplig p.g.a. översvänningsrisk.

Fotbollsplanen inom planområdet är idag ett instängt område. Enligt skyfallsmodellen kan vattennivån vid ett 100-årsregn i området uppgå till cirka 0,1-0,3 m. Höjdsättning

är viktig i detta område. Skolbyggnaderna bör höjdsättas minst 0,5 m över befintlig marknivå enligt stadens anvisningar. Robertshöjdsgatan, mellan Blacktjärnsgatan och Ormebäcksgatan, ligger högre än det nedströms belägna radhusområdet. För att skydda detta område föreslås en avskärande lösning i form av att kantsten anläggs mot kvartersmark för att säkerställa att skyfall avrinner längs gatan. Alternativt kan gatan anläggas så att den har en lutning mot naturmarken i väster.

Planområdet består av 6 delområden. För samtliga områden inom planområdet har förslag på fördröjning och rening tagits fram. För delområdena har det tagits fram förslag på makadamdiken med vegetation, samt som alternativ eller kombination underjordiska dagvattenmagasin, t.ex. kassetmagasin med väl tilltagna sandfång. Samtliga Kretslopp och vattens målvärden bedöms underskridas i delområdena för framtida situation efter exploatering och föreslagen dagvattenhantering med vegetations-täckta makadamdiken.

Vid genomförande av föreslagna åtgärder bedöms mängden transporterade föroreningar från planområdet minska jämfört med befintlig situation med undantag från fosfor och tribetyltenn (TBT). Mängden transporterat fosfor bedöms öka något från planområdet efter exploatering och rening jämfört med befintlig situation. Mängden transporterat TBT beräknas öka, dock bedöms osäkerheten i underlagsdata som stort och TBT är ingen förorening som i första hand förknippas med stadsmiljö. Det bedöms inte att kvalitén i recipienten kommer att påverkas av dagvattnet från planområdet.

Vatten och avlopp

För att genomföra detaljplanen kommer de allmänna VA-ledningarna i grönområdet mellan Smörslottsgatan och Robertshöjdsgatan att behöva flyttas. Ledningarna flyttas söderut till en ny sträckning i Smörslottsgatan/Robertshöjdsgatan.

Inför byggnation ska berörd fastighetsägare/byggaktörer kontakta Kretslopp och vatten för information om de tekniska förutsättningarna avseende VA-anslutningen.

Läget för befintliga VA-ledningar som går genom planområdets centrala del från befintligt bostadsområde säkras genom u-område.

Värme

Uppvärmning avses ske med fjärrvärme. Det finns ingen ledning med bedömd kapacitet inom planområdet idag utan ledningsnätet behöver byggas ut från Spåntorget. Dialog ska föras med Göteborgs Energi inom planarbetet för att utreda möjligheterna för utbyggnad av fjärrvärme.

El och tele

Beställning av utsättning respektive undanflyttning av ledningar ska ske till Göteborg Energi Nät AB i god tid innan arbetena ska påbörjas. Vid utförande av arbeten i närheten av Göteborg Energi Nät AB:s anläggningar ska bestämmelser för markarbeten vid elkablar följas. Inför granskning av detaljplanen ska påverkan på eventuella ledningar studeras mer i detalj.

Den befintliga transformatorstationen i norr bekräftas genom ett E-område i plankartan. Det finns även utrymme för att bygga ut transformatorstationen i sitt befintliga

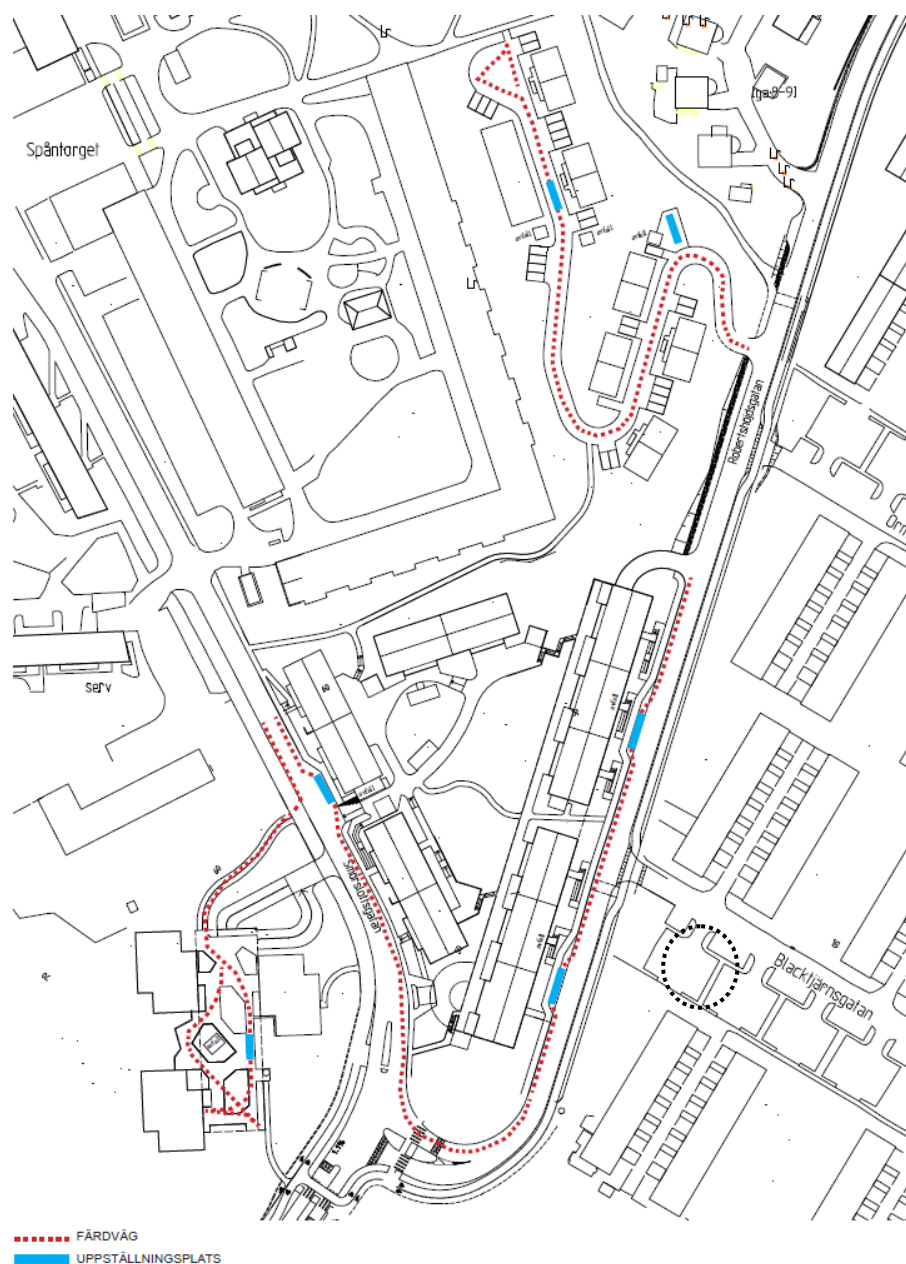
läge. Ett läge för en ny transformatorstation föreslås i planområdets centrala del genom ett markerat E-område på plankartan.

Övriga ledningar och berganläggningar

Det finns ett antal privata ledningsanläggningar inom planområdet vilka behöver beaktas vid ett genomförande. Inför granskning av detaljplanen ska påverkan på eventuella ledningar studeras mer i detalj.

Planen kan komma att påverka en berganläggning i eller intill planområdet. Innan arbete utförs i berg ska kontakt tas med och remiss skickas till kretslopp och vatten. En upplysning kring detta är införd på plankartan.

Avfall



Tänkta platser för hantering av avfall. Alternativt kan de två avfallsutrymmena längs Robertshöjdsgränd samlokaliseras inom svartprickad cirkel, dock blir vägen till avfallsrummet då över 50 meter från entré.

Ambitionen är att allt avfall skall omhändertas på ett miljömässigt bra sätt. Detta skall uppnås genom att soprum, miljöhus eller andra lösningar skall främja sortering i flera fraktioner gärna på samma ställe samt vara så fastighetsnära som möjligt och med en utformning som känns trygg och säker. Det ska förutom grovavfall och farligt avfall finnas möjlighet att lämna minst 8 fraktioner; restavfall, matavfall, pappersförpackningar, plastförpackningar, tidningar, metallförpackningar, färgat och ofärgat glas.

För skolan planeras upphämtning av avfall ske längs Smörslottsgatan. Vändplats kommer att anordnas söder om skolan. För förskolan föreslås en ny in-/utfart som kompletterar befintlig. Detta innebär att upphämtning av avfall kan ske utan backvändning genom rundkörning över parkeringen.

Övriga åtgärder

Geotekniska åtgärder

En geoteknisk utredning har beställts inom planområdet. Utredningen kommer att visa vilka åtgärder som krävs för att marken ska bli lämplig för byggnation. Utredningen kommer även belysa eventuella risker med exploateringen.

Inför granskningsskedet behöver en platsspecifik geoteknisk undersökning/utredning tas fram för att fastställa stabilitetsförhållandena inom planområdet samt översiktligt utreda lämplig grundläggning av planerad byggnation.

Markmiljö

En markmiljöutredning är beställd som kommer att visa på vilka åtgärder som krävs i samband med byggnation.

Sanering av asfalten och eventuella föroreningar i underliggande jordlager hanteras lämpligen i samband med områdets utbyggnad och rivningen av befintliga anläggningar. Fastighetsägaren ansvarar för sanering.

Arkeologi

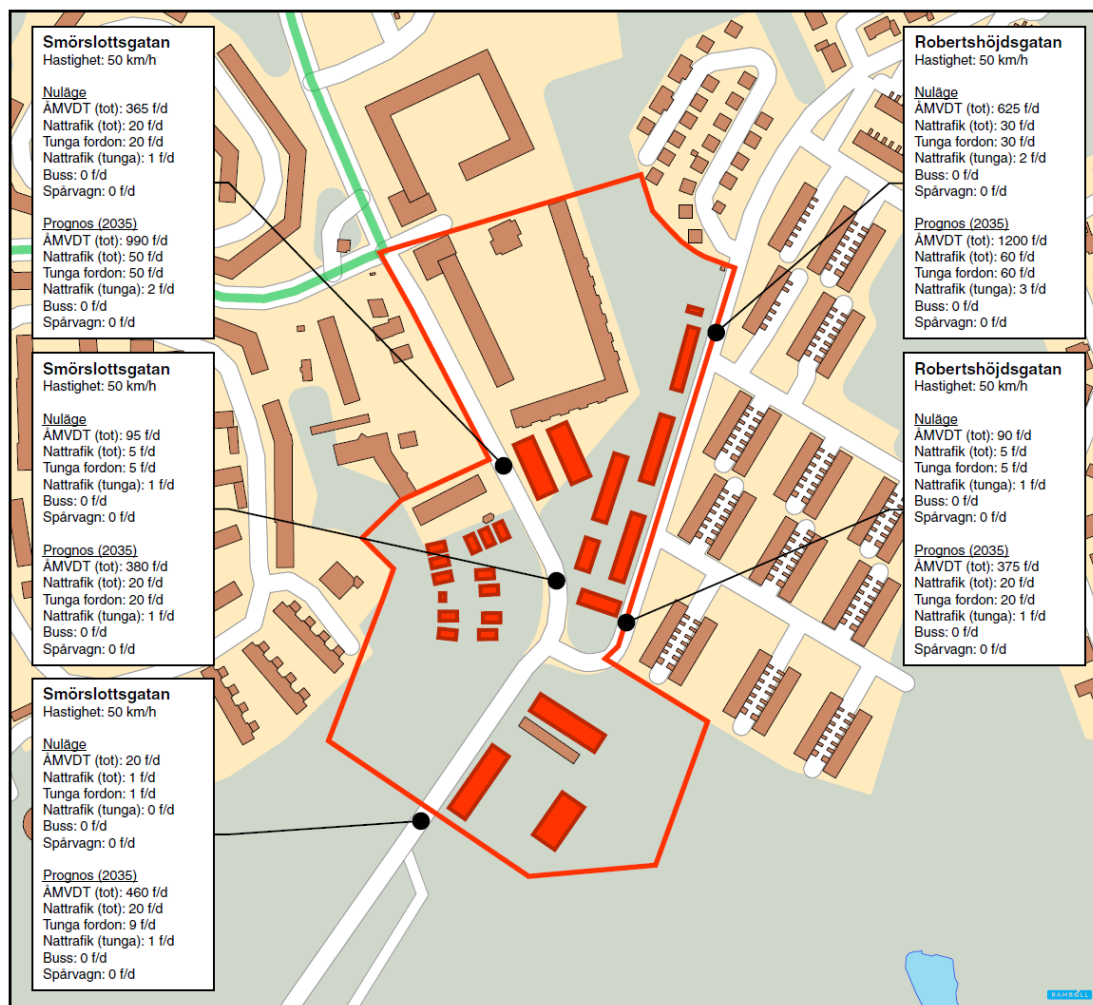
Inom området finns inga fornlämningar. Det föreligger inget behov av arkeologisk utredning.

Trafikbuller

Planförslaget är studerat för att kunna genomföras i enlighet med *Förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader*. Planbestämmelser har införts på plankartan.

Bullerberäkning har genomförts enligt 4 kap 33a § PBL. I beräkningen har ett framtida trafikscenario för år 2035 legat till grund för beräkning av ljudnivåer i form av dygnsekvivalent och maximal ljudnivå. En trafikberäkning har tagits fram med prognostiserade beräkningar för Smörslottsgatan och Robertshöjdsgatan. Den trafikberäkning som är genomförd är beräknad utifrån en högre exploateringsgrad än vad planförslaget nu redovisar. Detta innebär att den föreslagna exploateringen bör innebära ett lägre framtida trafikscenario än vad som här redovisas vilket i förlängningen också innebär en lägre bullernivå. Trafikberäkningen har inte tagit höjd för en eventuell framtida busstrafik på gatorna. Det har dock bullerberäkningen gjort där ett värde

för busstrafik har lagts in längs Smörslottsgatan och Robertshöjdsgatan med 100 fordonsrörelser per dygn.

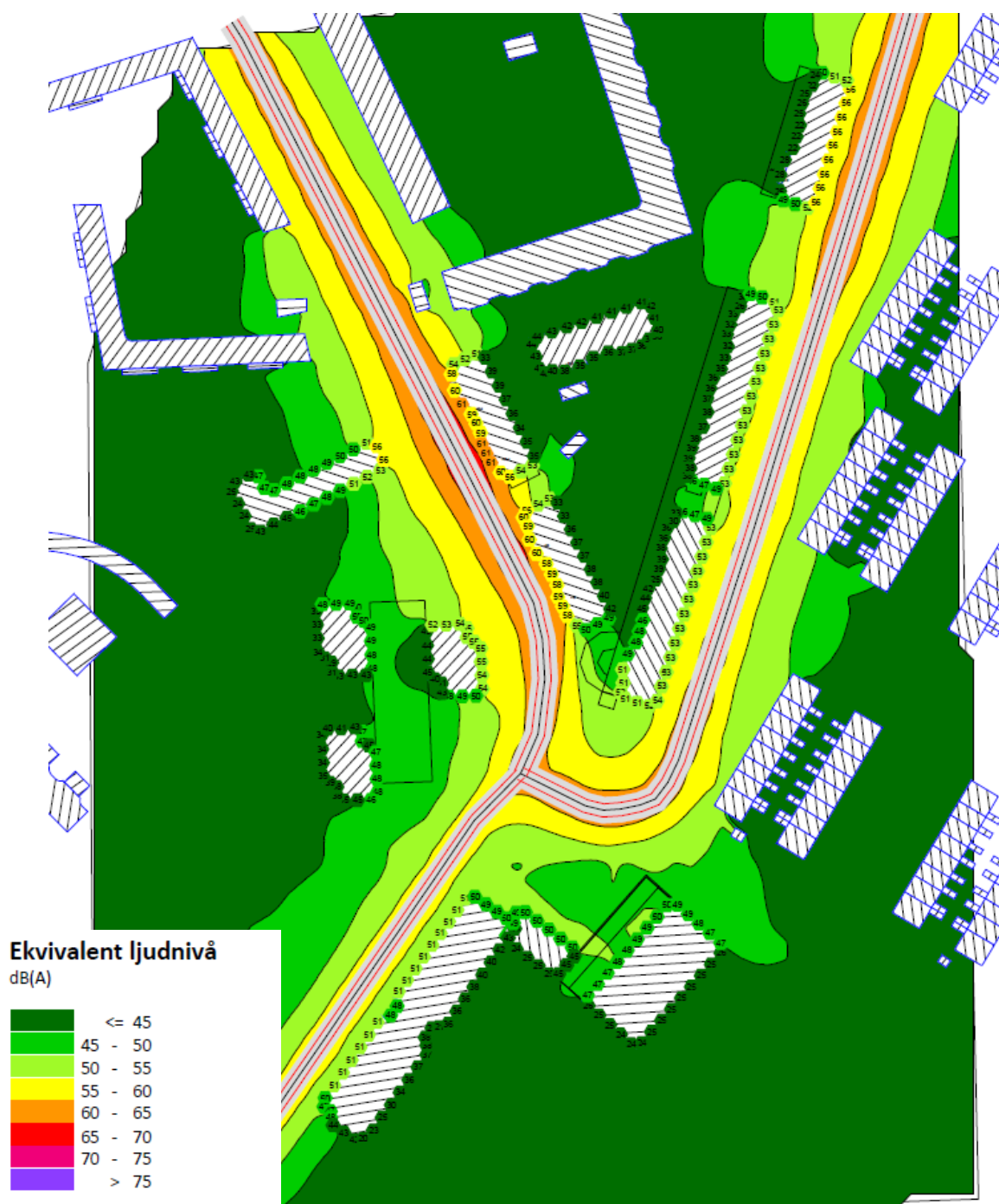


Utdrag ur den trafikberäkning som ligger till grund för bullerberäkning.

Bullerberäkningen är beräknad på ett förslag för område C enligt alternativ 2, lamellhus, vilket dock inte är planens huvudalternativ för exploatering. Detta på grund av att denna exploatering bedöms vara mer utsatt för buller än alternativ 1, vilket innebär att ur ett bullerperspektiv är alternativ 2 mer intressant.

Bullerberäkningen visar att den dygnsekvivalenta ljudnivån överskrider 55-60 dBA i vissa delar mot gatorna. Högst bullernivå är det längs Smörslottsgatan i den backe som går upp mot Spåntorget. Bullerberäkningen visar dock att en exploatering enligt planförslaget är möjligt med vissa åtgärder så som genomgående lägenheter och lägenheter mindre än 35 kvm. Viktigt att beakta är att beräkningen är genomförd på en högre exploateringsgrad än vad förslaget nu redovisar (cirka 100 fler lägenheter) och att bullerberäkningen även har tagit hänsyn till busstrafik längs Robertshöjdsgatan vilket inte längre är aktuellt. Detta innebär att det korrekta bullerscenariot bör vara något lägre än det nu redovisade.

Även maxnivåer för buller är redovisade i bullerberäkningen och det finns inga hinder för att klara kravet enligt förordningen att ordna bullerskyddade uteplatser i anslutning till bostäderna.



Bullerberäkning för planområdet. Ekvivalent ljudnivå.

Helikopterbuller

Området berörs av buller från helikoptertrafik till och från Östra sjukhuset. Cirka 730 helikopterrörelser sker per år, d.v.s. en landning/dygn. Användningen är begränsad till helikoptertransporter i samband med allvarliga sjukdoms- och olycksfall samt för akuta transporter av läkemedel, organ och specialistpersonal. Vid inrättande av helikopterflygplats i Västra Götalandsregionen anges att frekvens av landningar vid sjukhuset skall kunna uppgå till i genomsnitt 1 om dagen, med variation på 0-4 landningar per dygn, mer än en landning kan ske nattetid.

I förordningen om trafikbuller vid bostadsbyggande framgår att buller från flygplatser inte bör överskrida 55 dBA flygbullernivå (FBN) - en medelljudnivå för flygtrafik - och 70 dBA maximal ljudnivå flygtrafik vid en bostadsbyggnads fasad. Om bullerni-

vån om 70 dBA maximal ljudnivå flygtrafik ändå överskrids bör nivån inte överskridas mer än sexton gånger mellan kl. 06.00-22.00 och tre gånger mellan kl. 22.00 och 06.00.

Planområdet ligger således under angivna riktvärden enligt förordningen med hänsyn till det låga antal flygningar per dygn.

Luft

Området har god luftmiljö idag och luftmiljön i området bedöms inte påverkas negativt av förslaget.

Kompensationsåtgärd

Göteborgs kommun ska enligt beslut i kommunfullmäktige arbeta med kompensationsåtgärder för att säkerställa göteborgarnas tillgång till värdefulla natur- och rekreationsområden. Kompensationsåtgärder innebär att natur- och rekreationsvärden som går förlorade genom exploatering ersätts genom åtgärder i närområdet i första hand. Dessa åtaganden är frivilliga åtgärder som kommunen eller byggaktören åtar sig utöver vad som krävs enligt miljöbalken.

En utvärdering av behovet av kompensationsåtgärder har gjorts i samråd med berörda kommunala förvaltningar. Följande kompensationsåtgärder föreslås genomföras inom ramen för exploateringen:

- Högstubbar – anordnas inom naturmark som kompensation för naturvärden som påverkas genom föreslagen exploatering.
- Flytt och tillskapandet av död ved – anordnas inom naturmark som kompensation för naturvärden som påverkas genom föreslagen exploatering.
- Fladdermusholkar – anordnas inom naturmark som kompensation för naturvärden som påverkas genom föreslagen exploatering.
- (Eventuellt) Ett förtydligande av entrén till natur- och rekreationsområdet som kompensation för att en grön buffertzon kring området försvinner.

Fastighetsindelning

Planförslaget kommer inte i konflikt med några tomtindelningar.

Kvartersmarken för bostäderna mm. kan delas in i en eller flera fastigheter.

Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

Anläggningar inom allmän plats

Detaljplanen föreskriver att kommunen är huvudman för allmän plats och ansvarar för utbyggnad och framtida drift och underhåll.

Anläggningar inom kvartersmark

Byggaktörerna ansvarar för utbyggnad av anläggningarna inom kvartersmark.

Drift och förvaltning

Kommunen, genom trafikkontoret, ansvarar för drift och förvaltning av trafikanläggningar på allmän plats.

Kommunen, genom park och natur, ansvarar för drift och förvaltning av naturområdet inom allmän plats.

Byggaktören ansvarar för drift och förvaltning av kvartersmarken.

Fastighetsrättsliga frågor

Detaljplanen innebär att mark som är utlagd som allmän plats ska överföras till en lämplig kommunal fastighet som har samma ändamål. Kvartersmarken för bostäder kan delas in i flera fastigheter. Föreslagna u-områden framgår av plankartan. En mer detaljerad beskrivning av planens fastighetsbildande verkan finns i kapitlet Fastighetsrättsliga frågor, nedan.

Inom planområdet finns fastighetsgränser som bedöms som osäkra. Hantering av dessa kommer att ske vid förrättningen.

Mark ingående i allmän plats, inlösen

Detaljplanen medför en rättighet samt skyldighet för kommunen att lösa in mark som utgör allmän plats.

Berörda fastigheter framgår av fastighetsrättsliga konsekvenser.

Fastighetsbildning

Fastighetsbildning ska ske i enlighet med detaljplanen. Genomförandet av planen kommer att innebära lantmäteriåtgärder såsom fastighetsreglering, avstyckning, anläggningsåtgärd och ledningsrätt.

Fastighetsreglering och avstyckning kommer att ske för att bilda nya fastigheter inom kvartersmark. Fastighetsreglering kommer även att ske för förändring av allmän platsmark.

Befintliga rättigheter kan komma att omprövas, nya rättigheter kan behöva upprättas.

Före beviljande av bygglov ska erforderlig fastighetsbildning (fastighetsreglering, avstyckning och ledningsrätt) i enlighet med detaljplanen vara genomförd.

Tredimensionell fastighetsbildning

Detaljplanen medger bildande av tredimensionella fastigheter. Vid bildande av tredimensionella fastigheter behöver rättigheter säkerställas genom t.ex. inrättande av gemensamhetsanläggningar eller bildande av servitut.

Parkeringsplatser för bilar föreslås ordnas i garage. Tredimensionell fastighetsbildning kan ske för hela eller delar av detta.

Gemensamhetsanläggningar

Genom att bilda en gemensamhetsanläggning blir berörda fastighetsägare gemensamt ansvariga för anläggningens utförande och framtida drift. Gemensamhetsanläggning-

en kan förvaltas antingen direkt av delägarna i gemensamhetsanläggningen (delägarförvaltning) eller av en särskild bildad samfällighetsförening (föreningsförvaltning).

Inom kvartersmark kommer sannolikt flera gemensamhetsanläggningar att inrättas för att reglera gemensamma behov, såsom torggator, gårdar, parkering, teknik m.m. Vid 3D-fastigetsbildning krävs att flertalet tekniska anläggningar och installationer utgör gemensamhetsanläggning för de deltagande fastigheterna.

Troligen kommer även en eller flera gemensamhetsanläggningar att inrättas för gemensam hantering av bland annat avfall, gods, gata mm. inom planområdet.

Befintliga gemensamhetsanläggningar, Sävenäs GA:21, kan komma att påverkas av planförslaget, en omprövning kan komma att bli aktuell.

Servitut

Inom detaljplanen berörs ett servitut för framdragande, ansluta och bibehålla rörledningar för avloppsvatten.

- Akt 14-IM1-96/50955.1 till förmån för fastighet Sävenäs 58:3 och belastande för fastighet Sävenäs 58:4.

Inom planområdet finns även ett antal avtalsservitut som kommer att redovisas i granskningshandlingen.

Inom kvartersmark kan flertalet servitut behöva bildas för att tillgodose en fastighets behov. Detta gäller framför allt vid inrättande av 3D-fastigheter, då servitut troligtvis behöver inrättas för bl.a. installationer, trapphus och utrymningsvägar.

Ledningsrätt

Vid omläggning av ledningar till följd av exploateringen ska eventuell ledningsrätt omprövas att gälla ledningens nya läge. De delar av befintliga allmänna ledningsområden som hamnar på kvartersmark till följd av den nya detaljplanen ska säkerställas med ledningsrätt, till förmån för respektive ledningsägare.

Vid överlåtelse av kommunägd mark regleras i genomförandeaftalet att byggaktören utan ersättning ska upplåta ledningsrätt för erforderliga ledningar och nätstationer inom kvartersmark till förmån för kommunen, kommunala bolag och privata ledningsägare. Ledningsägare är dock skyldiga att bevaka sina rättigheter samt upplysa kommunen avseende projektets påverkan på det egna ledningsinnehavet. Respektive ledningsägare ansöker om ledningsrätt.

Allmänna ledningar, inom områden markerade med **u** på plankartan, kan säkerställas med ledningsrätt.

Inom områden som på plankartan markerats med **E** kan tekniska anläggningar placeras. Dessa ska säkerställas med ledningsrätt alternativt avstyckas till egna fastigheter.

Det finns inga befintliga ledningsrätter inom planområdet.

Markavvattningsföretag

Planområdet berörs inte av några dikningsföretag.

Ansökan om lantmäteriförrättning

Kommunen kan komma att lämna in en ansökan om tidig förrättningsstart, innehållande erforderliga avstyckningar och fastighetsregleringar samt bildande av gemensamhetsanläggningar. Fördelning av förrättningskostnaderna mellan parterna kommer att regleras i genomförandavtalen.

Respektive ledningsägare ansvarar för ansökan om lantmäteriförrättning avseende ny ledningsrätt samt ändring alternativt upphävande av befintliga ledningsrätter.

Fastighetsrättsliga konsekvenser

Inom planområdet berörs fastigheterna Delsjön 748:6, Sävenäs 747:68, 747:72, 117:6, 747:202, 747:137, 747:204 och 747:205, 135:1, 166:1 och 58:4.

De delar i detaljplanen som utgörs av allmän plats ska överföras till en angränsande kommunägd fastighet.

Fastighetsrättsliga konsekvenser kommer att redovisas noggrannare i granskningshandlingen.

Fastighet	Erhåller mark	Avstår mark	Markanvändning
Delsjön 748:6		X	Skoländamål
Sävenäs 747:72		X	Skoländamål
Sävenäs 747:68		X	Skoländamål + kvartersmark
Sävenäs 117:6	X		Skoländamål
Sävenäs 747:202		X	Kvartersmark
Sävenäs 747:137		X	kvartersmark
Sävenäs 747:205		X	Allmän plats
Sävenäs 747:204		X	Allmän plats
Sävenäs 135:1		X	Allmän plats
Sävenäs 166:1		X	Allmän plats

Avtal

Kommuninternt avtal kommer att upprättas för samparkering för skolan/friluftsliv mellan lokalsekretariatet och Park och Natur.

Avtal om mobilitetsåtgärder kan komma att upprättas.

Befintliga avtal som berörs

Kommunintern markupplåtelse till Idrotts- och föreningsförvaltningen, AL19730025, inom fastigheterna Sävenäs 747:68, 747:74, 747:88 och 747:105, ska sägas upp och nytt avtal upprättas för de fastigheter som inte påverkas av detaljplanen.

Kommunen har med arrende upplåtit del inom planområdet till Göteborg Energi Nät AB, AL19820026, för transformatorstation.

Kommunen har till två ekonomiska föreningar inom planområdet upplåtit marken med tomträtt, se under rubrik *Avtal mellan kommun och övriga fastighetsägare*.

De elledningar som är placerade inom planområdet omfattas av ”Markupplåtelseavtal avseende Göteborg Energikoncernens ledningar inklusive tillbehör i Göteborg Stad”. I planarbetet får det utredas närmare om ledningarna kan ligga kvar eller om de måste flyttas.

Inom planområdet har Skanova ledningar. Ledningarna ligger där med stöd av ”Markavtal för Skanovas ledningar inom Göteborg Stad”. I planarbetet får det utredas närmare om ledningarna kan ligga kvar eller om de måste flyttas.

Avtal mellan kommun och byggaktör

Innan detaljplanen antas ska avtal tecknas mellan kommunen och byggaktören angående genomförandet av planen.

Avtal angående överlåtelse/upplåtelse av kommunägd mark till byggaktören kommer att upprättas.

Avtal ska tecknas angående trygghetsbostäder.

Avtal mellan kommun och övriga fastighetsägare

Kommunen har till Robertshöjds garage ekonomisk förening och till Robertshöjd radhus ekonomisk förening upplåtit fastigheterna Sävenäs 747:72, Sävenäs 747:206, Sävenäs 747:205, Sävenäs 747:204 och Sävenäs 135:1 med tomträtt. Tomträtternas areal kan komma att justeras, alternativt sägas upp. Vid en justering av arealen ska ett tillägg till avtalet upprättas innan detaljplanen vinner laga kraft.

Avtal mellan ledningsägare och byggaktör

Inom kommunägda fastigheter kan finnas ledningar som omfattas av markupplåtelseavtal mellan Göteborg Stad och Göteborg Energi som reglerar Göteborg Energikoncernens ledningar inklusive tillbehör i Göteborgs Stad.

Ledningsägare är skyldiga att bevaka sina rättigheter och samråda med kommunen/byggaktören avseende projektets påverkan på det egna ledningsinnehavet. Vid omläggning av ledningar bör avtal tecknas mellan ledningsägaren och kommunen/byggaktören för att säkerställa åtaganden vad gäller kostnader, utförande samt ledningsrätt.

Dispenser och tillstånd

För planens genomförande krävs dispens från artskydd enligt 15 kap. 11 § artskyddsförordningen, gällande borttagande av idegranar. Kommunen genom fastighetskontoret har ansökt om dispens hos Länsstyrelsen.

Tidplan

Samråd:	1 kvartalet 2017
Granskning:	3 kvartalet 2017
Godkännande:	4 kvartalet 2017
Antagande KF:	1 kvartalet 2018

Om planen inte överklagas fastställs den fem veckor efter antagande.

Förväntad byggstart: 2 kvartalet 2018

Färdigställande: senaste 4 kvartalet 2021

Genomförandetid

Under genomförandetiden har fastighetsägaren en lagstadgad rätt att bygga i enlighet med planen och detaljplanen får inte ändras utan att synnerliga skäl föreligger. Efter genomförandetidens slut fortsätter planen att gälla tills kommunen tar fram ny plan eller ändrar gällande plan. Fastighetsägaren äger efter genomförandetidens slut ingen rätt till ersättning för förlorade rättigheter som fanns i den ursprungliga planen.

Planens genomförandetid

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

Överväganden och konsekvenser

Överväganden har gjorts mellan olika intressen:

Planområdet angränsar till rekreationsområdena för Härlanda tjärn och Delsjön vilka utgör ett stort allmänt intresse i staden. Att planera för fler bostäder i ett attraktivt läge med närhet till grönområden så väl som till stadens centrum ligger i linje med stadens strategi för utbyggnad. I stadsdelen finns det ett stort behov av fler skolplatser och lämpliga tomter för detta är svårt att finna varför en skoletablering i det föreslagna läget är av stor vikt för stadsdelens utveckling.

Planförslaget tar i anspråk områden som tidigare inte varit exploaterade utan fungerat som gröna buffertzoner mellan bebyggelsen och nyttjats för lek- och rekreation av de boende. Stadsbyggnadskontorets bedömning är dock att det fortsatt kommer finnas god tillgänglighet till lek- och rekreationsytor i närområdet särskilt med hänsyn till närheten till Härlanda tjärn och Delsjöområdet och bedömer det därmed lämpligt att ta i anspråk mark enligt förslaget.

Inom planområdet och de angränsande naturområdena finns områden med naturvärden. En naturvärdesinventering är genomförd och i samråd med park- och naturförvaltningen har bedömningen gjorts att föreslagen exploatering är lämplig men att vissa kompensationsåtgärder kan genomföras för att kompensera för de värden som påverkas.

Området ligger delvis inom område av riksintresse för friluftsliv. De värden som definierar riksintresset bedöms inte påverkas negativt av planförslaget. Tillgängligheten till friluftsområdena bedöms också öka med utbyggnad av gång- och cykelvägar samt möjliggörande av att trafikera området med kollektivtrafik.

En skola innebär att fler oskyddade trafikanter kommer röra sig i området vilket innebär att det är viktigt för staden att skapa trygga stråk för fotgängare och cyklister. Planförslaget innebär att Robertshöjdsgatan breddas för att ge utrymme för en separerad cykelväg längs gatan. Detta innebär dock att mindre intrång behöver göras på privata fastigheter och tomträtter angränsande vägområdet.

Nollalternativet

Utan ny detaljplan tillåts ingen ny exploatering i området. Den befintliga förskolan som är i behov av upprustning kommer då inte ha stöd i detaljplan för detta och stadsdelens behov av yta för skola kommer att kvarstå.

Utan ny detaljplan försvåras också stadens övergripande målsättning om att komplettera staden i strategiska, attraktiva lägen nära till service, befintlig infrastruktur och rekreationsområden.

Sociala konsekvenser och barnperspektiv

Inom ramen för planarbetet har en social konsekvensanalys och en barnkonsekvensanalys genomförts genom en intern workshop med deltagare från stadens förvaltningar och byggherrar. Nedan sammanfattas synpunkter och tankar kring planförslaget med hänsyn till sociala värden i området och konsekvenser för barn och unga, som kom upp vid workshopen.

Sammanhållen stad

Huvudtemat är att motverka segregationen, och en nyckelfråga är att överbrygga barriärer. Barriärer kan vara fysiska eller mentala och olika för barn och vuxna. Sociala och rumsliga sammanhang/kopplingar och stråk/hälsa och trygghet/variation och blandning

- Planerad bebyggelse kan stänga av stigar/stråk genom området.
- Planerad bebyggelse kan öka sammanhållningen mellan boende i olika områden då man förstärker kopplingar och skapar stråk genom bebyggelse.
- Det kan bli en uppdelning mellan hur de boende använder de olika områdena.
- Fler bostäder kan minska bostadsbristen.
- Fler boende kan ge underlag för ökad kollektivtrafik.

Samspel

Temat behandlar den fysiska miljöns förutsättningar för att skapa tillit och delaktighet. Vilka förutsättningar har platsen/området att stödja jämställt och jämlikt samspel?

Möten, kontakter och lek/gemensam neutral arena/privata och offentliga miljöer/orienterbarhet och trygghet

- Föreslagen exploatering kan bidra till att skapa attraktiva lekytor på nya bostadsgårdar.
- De föreslagna punkthusen innebär att förskolan tappar kontakt med naturen söder om förskolegården.
- Natur- och rekreationsområdena kan bli en stor tillgång till skolan.
- Fler boende och skolelever kan öka slitaget och påverkan på naturområdena.
- Ny skola ökar antalet skolplatser i stadsdelen.
- Den undermåliga förskolan blir upprustad.

Vardagsliv

Ett vardagslivsperspektiv innebär att alla grupper, även barn och ungas, vardagliga rutiner och aktiviteter blir utgångspunkt för planeringen. Den fysiska strukturen skapar förutsättningar för ett jämställt, jämlikt och praktiskt vardagsliv.

Tillgång och tillgänglighet/olika behov och livssituationer/utbud och variation/service och aktiviteter

- I och med exploateringen finns möjlighet att snygga upp intill befintliga hus, skapa attraktiva vistelseytor och gröna rum.
- Exploateringen kan påverka utsikt/solförhållanden för befintliga bostäder och uteplatser.
- Förskolegården hamnar nära befintliga bostäder.
- Fler boende i området kan ge ökat underlag för service och handel vid torgen.
- Det är positivt om planförslaget innebär trygghetsbostäder för äldre i området vilket kan öka kvarboendet.
- Genom att bebygga grusplanen tas en social yta i anspråk. Fler boende och fler barn innebär större behov av sociala ytor.
- Det är positivt med BmSS-boende (Bostad med Särskild Service) som är en målgrupp med stort behov av bostäder.

Identitet

Temat utgår från två olika innebörder av identitet. Dels handlar det om människorna och deras identitet, dels om den byggda miljöns karaktär och samspelet där emellan. Karaktär och upplevelse/värdering och tolkning/historiskt djup och berättelser/ tillhörighet och delaktighet/sammanhang och kontinuitet

- Genom föreslagen exploatering tar man bort ett grönt gaturum och entrén till grönskan kommer längre bort från Smörslottsgatan och Spåntorget än idag.
- En tydligare entré kan i och med exploateringen skapas till Härlanda tjärn.
- Exploateringen kan dock innebära att entrén blir mer sluten och stängd mot Härlanda tjärn.
- Planförslaget kan skapa attraktiva boenden för naturintresserade.

Hälsa och säkerhet

Hälsobegreppet handlar om att främja jämlik och god livskvalitet samt att skydda från olyckor och annan negativ påverkan. För att barn ska kunna och vilja vara fysisk aktiva utomhus behöver närmiljö vara stimulerande och trafiksäker.

Trafiksäkerhet och hälsoaspekter/trygghet och öppenhet/orienterbarhet och överblick/miljöer för fysisk aktivitet och sociala sammanhang

- Den befintliga gång- och cykelvägen längs Smörslottsgatan ligger på samma sida som förskolan. Fler barn innebär fler som ska hämta och lämna på förskolan vilket kan skapa flera risker i trafiken.
- Det finns en ökad möjlighet i och med planförslaget att skapa trygga miljöer intill Härlanda tjärn.

- Skolan kommer att generera mycket trafik.
- Ökad tillgänglighet till och inom bostäderna.

Barnkonsekvensanalys

För att analysera planförslagets påverkan på barn och ungas situation delades workshopdeltagarna in i olika grupper där de fick analysera konsekvenser utifrån de olika åldersgrupperna, 0-7 år, 7-14 år och 14-18 år.

0-7 år
• Mindre barn behöver trygga lekmiljöer nära bostaden. Det är viktigt med bra och tillgängliga bostadsgårdar. • Det kan vara aktuellt att skapa utrymme för en kommunal lekplats i området. Alternativt rusta upp någon befintlig lektyta i närområdet för att möta behovet av fler boende.
7-14 år
• Detta är en åldersgrupp med möjlighet till stor andel varierande aktiviteter i området. Stort föreningsliv i stadsdelen. Finns nära till fysisk aktivitet vid Delsjön och Skatås samt samlings- och möteslokaler. • Bra lokalisering för skola för denna åldersgrupp med nära till naturen. • Bättre gång- och cykelmöjligheter innebär ökad rörlighet. • Skolan kan ge underlag för ökad kollektivtrafik. • Nya områden för möten och lek kan skapas inom bostadsområdet men även på skolgården. • Att lokalisera skolan nära vatten kan innebära en risk för barn och unga som inte är simkunniga. • Exploateringen inkräktar på befintliga lekmiljöer i området. • Avskild placering av skolan kan innebära att fler kör med bil i och med att området är kuperat.
14-18 år
• Äldre ungdomar vill gärna ha god kollektivtrafik in till staden. • Bra med närhet till Delsjön och Skatås med utegym och löparspår. • Mer aktiviteter vid torget kan ge mötesplatser i närmiljön. • Fler lägenheter kan innebära möjlighet för ungdomar att flytta hemifrån.

Miljökonsekvenser

Hushållning med mark- och vattenområden m.m.

Vid utarbetande av denna detaljplan har stadsbyggnadskontoret gjort en lämplighetsprövning enligt 2 kap. plan- och bygglagen samt en avvägning enligt 3 och 4 kap.

miljöbalken. Vidare har detaljplanen prövats mot kommunens översiktsplan i enlighet med 5 § förordningen om hushållning med mark och vattenområden mm.

Delar av planområdet ligger inom riksintresse för friluftsliv enligt 3 kap. Miljöbalken, Riksintresse friluftsliv FO 07 Delsjöområdet. De värden som definierar riksintresset bedöms dock inte påverkas negativt av planförslaget. Tillgängligheten till friluftsområdet bedöms också kunna öka genom föreslagen detaljplan med utbyggnad av gång- och cykelvägar samt möjliggörande av att trafikera området med kollektivtrafik. Detta beskrivs också som en förutsättning för utvecklingen av områdets värden.

Detaljplanen är inte fullt förenlig med Översiktsplan för Göteborg. Kontoret bedömer dock att redovisad användning kan anses vara den från allmän synpunkt mest lämpliga utifrån planområdets förutsättningar och föreliggande behov. Planen bedöms inte medföra att miljö kvalitetsnormerna överskrids.

MKB/Behovsbedömning

Kommunen har gjort en behovsbedömning enligt PBL 4 kap. 34 § och Miljöbalken (MB) 6 kap. 11 § för aktuell detaljplan.

Planförslaget innebär en komplettering av bebyggelse intill befintliga bostadsområden med kända förhållanden. Planförslaget innebär att områden med gröna och rekreativa värden tas i anspråk för ny bebyggelse. Vissa naturvärden kan komma att påverkas av förslaget. Exploateringen bedöms kunna anpassas till de värden som är identifierade alternativt bedöms erforderliga kompensationsåtgärder kunna komma till stånd. Inom planområdet har arter som skyddas enligt artskyddsförordningen identifierats och dispens från artskyddet för idegran krävs för föreslagen exploatering.

Kommunen har bedömt att ett genomförande av detaljplanen inte kommer att medföra någon betydande miljöpåverkan. Vid behovsbedömningen har kriterier i MKB-förordningen bilaga 4 särskilt beaktats och ansetts vara uppfyllda. Detaljplaneförslaget medger endast en komplettering i befintlig sammanhållen bebyggelse. Planförslaget medger i övrigt inte användning av planområdet för de ändamål som anges i PBL 4 kap. 34 §, varför kriterierna i MKB-förordningen bilaga 2 inte behöver särskilt beaktas.

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

- Inte påverkar något Natura 2000-område och därmed inte kräver tillstånd enligt MB 7 kap. 28 §.
- Inte anger förutsättningar för kommande verksamheter eller åtgärder som kräver tillstånd enligt MKB-förordningen (1998:905) 3 § och bilaga 3.
- Inte bedöms negativt påverka möjligheterna att uppfylla nationella och regionala miljömål.
- Inte bedöms ge upphov till en betydande miljöpåverkan på biologisk mångfald, landskap, fornlämningar, vatten etc.
- Inte ger upphov till betydande risker för människors hälsa eller för miljön.
- Inte bidrar till att några miljö kvalitetsnormer överskrids.
- Inte påtagligt påverkar några områden eller natur som har erkänd nationell eller internationell skyddsstatus, t.ex. riksintressen eller naturreservat.

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

Kommunen har därmed bedömt att en miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning inte behövs för aktuellt planförslag. Behovsbedömningen är avstämd med länsstyrelsen 21 oktober 2016. Följderna av planens genomförande ska dock alltid redovisas enligt PBL. Nedan följer därför en kort sammanställning av planens miljökonsekvenser.

Miljömål

Planområdet ligger i mellanstaden med möjlighet till god kollektivtrafik. Planförslaget möjliggör för ökad gång- och cykeltrafik samt ökad kollektivtrafik vilket således kan innebära ett minskat bilberoende. Detta kan ha en positiv effekt på miljömålen för *Begränsad klimatpåverkan*, *Frisk luft*, *Bara naturlig försurning* och *Ingen övergödning*.

Ökad tillgänglighet till rekreationsområdena vid Härlanda tjärn och Delsjön kan ha en positiv påverkan på miljömålet för *Levande sjöar och vattendrag* genom delmålet *Upplevelse och natur*. För miljömålen *Levande sjöar och vattendrag* samt *Grundvattnen av god kvalitet* är det av stor vikt att dagvatten hanteras på ett korrekt sätt samt att hydrogeologiska förhållanden beaktas. Detta studeras mer ingående inför granskning av detaljplanen.

Då planförslaget innebär ianspråktagande av grönytor och naturområden påverkas miljömålen för *Levande skogar* och *Ett rikt växt- och djurliv* negativt. Planförslaget kan dock även innebära positiva konsekvenser för miljömålen till följd av att tillgängligheten till de större skogsområdena kan öka samt att den biologiska mångfalden kan öka i och med föreslagna kompensationsåtgärder.

Föreslagen bebyggelse anses följa miljömålet för *God bebyggd miljö* då tillkommande bebyggelse bidrar till en aktiv och attraktiv urban miljö och ger ett tillskott av bostäder och skolverksamheter i ett attraktivt läge. Fler boende kan även innebära ett större kundunderlag för de angränsande stadsdelstorgen.

Naturmiljö

De grönområden som tas i anspråk för ny bebyggelse bedöms ej innehålla höga naturvärden. De naturvärden som ändå finns bedöms kunna återskapas genom överenskomna kompensationsåtgärder i omkringsliggande bevarade områden.

Kulturmiljö

Angränsande till planområdet finns områden som är utpekade i stadens bevarandeprogram och kunskapsunderlag för kulturmiljöer. Den tillkommande bebyggelsen har i sin utformning och placering anpassats till de angränsande miljöerna och inga kulturmiljövärden bedöms påverkas negativt av förslaget.

Påverkan på luft

Luftmiljön i området bedöms inte påverkas negativt av förslaget.

Påverkan på vatten

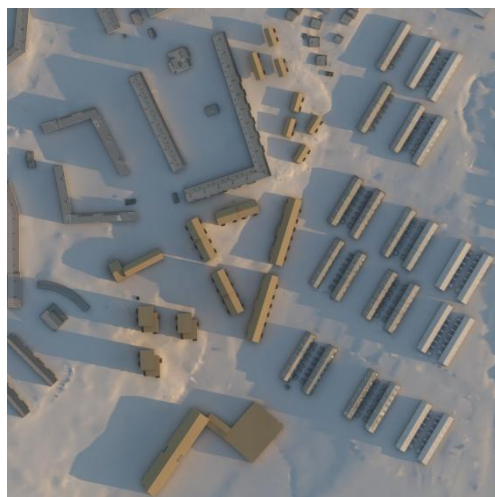
Vattenmiljön i området bedöms inte påverkas negativt av förslaget.

Solstudie

Solstudier har genomförts för att visa konsekvenserna av den föreslagna bebyggelsens skuggning på omgivningen samt solförhållanden för planerade bostäder. Störst skuggpåverkan blir det på de planerade bostäderna samt på nya bostadsgårdar och förskolans gårdsyta. Viss skuggpåverkan blir det även på den befintliga bostadshusen norr om område B.

Den skuggpåverkan som förslaget innebär bedöms som godtagbar och nya samt befintliga bostäder bedöms fortsatt ha tillräckligt solljus. De skuggade utemiljöerna vägs upp av att merparten av lägenheterna även har enskilda balkonger. Förskolan kommer ha ytor som inte skuggas av nyttillkommande bebyggelse och viss skuggning kan också vara positiv då det kan ge skugga vid varma och soliga dagar.

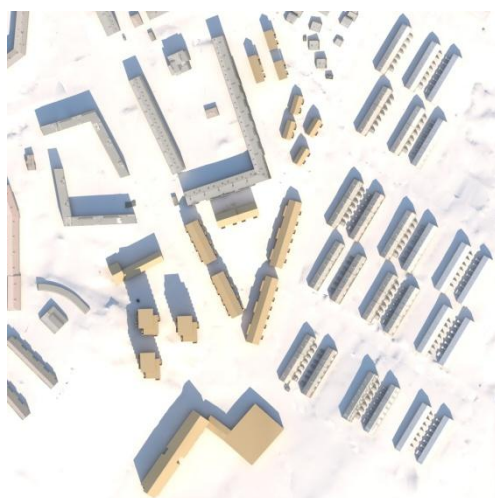
Solstudien redovisar skuggpåverkan vid vår- och höstdagjämning.



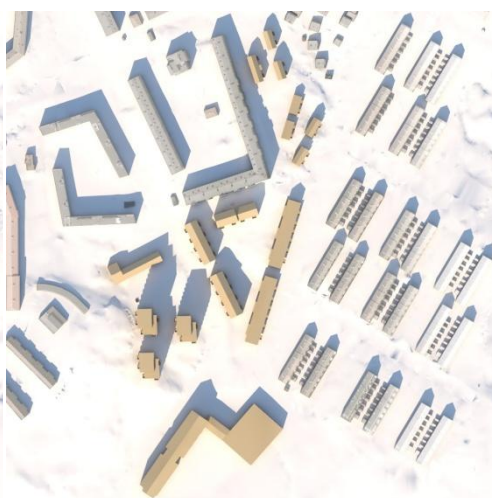
Kl. 08.00



Kl. 10.00



Kl. 12.00

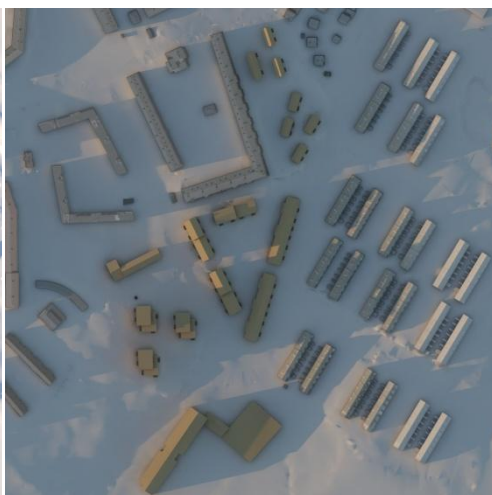


Kl. 14.00



Kl. 16.00

(Norconsult)



Kl. 18.00

Ekonomiska konsekvenser av detaljplan

Kommunens investeringsekonomi

Fastighetsnämnden får inkomster från försäljning av mark till byggaktörerna. Fastighetsnämnden får i egenskap av fastighetsägare utgifter för utbyggnad av allmän plats (breddning av gata, utbyggnad av gång- och cykelväg till Partille kommun mm.), flytt av befintliga ledningar som ligger i konflikt med planförslaget, förrättningskostnader och kostnader i samband med ansökan om dispens från artskyddet.

Trafiknämnden får utgifter för anläggandet av cykelbana från korsningen Robertshöjdsgatan/Smörslottsgatan mot Härlanda tjärn.

Park- och Naturnämnden får inga utgifter till följd av detaljplaneförslaget.

Kretslopp och vattennämnden får inkomster i form av anläggningsavgifter samt utgifter för utbyggnad av allmänna VA-anläggningar.

Lokalnämnden får utgifter för byggnation av skola, utbyggnad av förskola samt iordningställande av kvartersmarken tillhörande utbildningslokalerna. Lokalnämnden kan även få kostnader för byggnation alternativt hyra av bostäder med särskild service.

Kommunens drifts- och förvaltningsekonomi

Fastighetsnämnden kan komma att få intäkter från tomträttsavgälder (om marken för hyresrätt upplåts med tomträtt). Fastighetsnämnden får minskad intäkt i det fall tomträttsavtalet för fastighet Sävenäs 747:72 sägs upp. Fastighetsnämnden bedöms inte få någon ökad kostnad till följd av detaljplaneförslaget.

Trafiknämnden får kostnader för driften av anläggningen i form av ränta och avskrivningar samt för skötsel och underhåll av trafikanläggningar, gata, gång- och cykelväg mm. på allmän plats.

Park- och naturnämnden får något lägre kostnader för driften av naturmarken.

Kretslopp och vattennämnden får intäkter från brukningstaxan samt kostnader för ränta och avskrivningar samt driften av allmänna VA-ledningar.

Lokalnämnden får kostnader för kommunintern markupplåtelse, ränta och avskrivningar samt ökade driftskostnader för utbildningslokaler och bostäder med särskild service.

Ekonomiska konsekvenser för byggaktörerna

Byggaktörerna får utgifter för markförvärv/utgifter för markupplåtelse, utbyggnad inom kvartersmark, anläggningsavgifter, bygglov, lantmäteriförrättning mm.

Ekonomiska konsekvenser för enskilda fastighetsägare

Planförslaget innebär visst intrång på befintliga tomträtter för den planerade gångcykelvägen längs Roberthöjdsgatan. Ett tillägg till befintligt avtal kan komma att upprättas om minskad areal.

Avvikelser från översiktsplanen

Delar av planområdet i söder ligger inom område som enligt översiktsplanen anges som *Grön och rekreationsområde. Område med särskilt stora värden för naturvård, friluftsliv, landskapsbild och/eller kulturlandskap*. En yta inom detta området förslås upplåtas för skolverksamhet. Detaljplanen överensstämmer således inte fullt ut med översiktsplanen.

Motiven för att avvika från översiktsplanen är att det endast är en mindre del av det område som är utpekad som grön- och rekreationsområde som tas i anspråk för skolverksamhet och det ligger i direkt anslutning till redan planlagt och ianspråktaget område. Det större naturområdet kommer fortsatt vara tillgängligt för rekreativa ändamål och inga rekreationsvärden bedöms påverkas negativt. Det är också av stort allmänt intresse att hitta ytor för skolverksamheter och detta bedöms som ett särskilt bra läge med god tillgång till naturområden med nära tillgång till kollektivtrafik och i utkanten av befintliga bostadsområden.

För Stadsbyggnadskontoret

Karoline Rosgardt
Planchef

Maria Lejon
Projektledare

Robin Sjöström
Planarkitekt

För Fastighetskontoret

Magnus Uhrberg
Tf Enhetschef

Sara Gustafsson
Exploateringsingenjör