

Detaljplan för Bostäder vid Smörslottsgatan inom stadsdelen Sävenäs i Göteborg, en del av BoStad2021

Utökat planförfarande



**Antagandehandling
februari 2017**

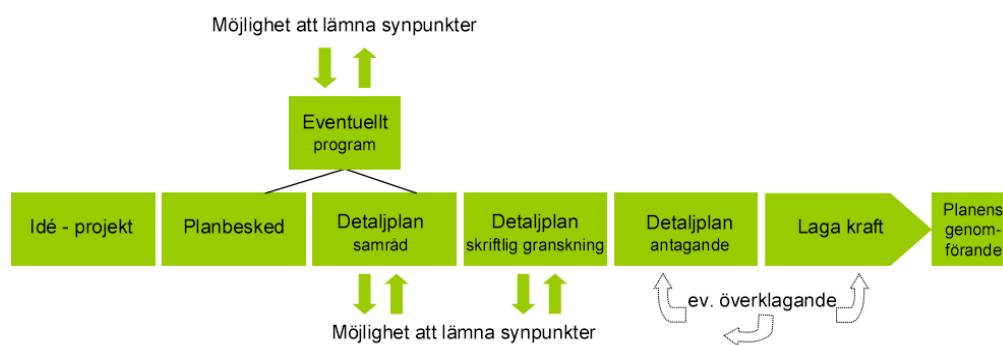


Göteborgs Stad
Stadsbyggnadskontoret

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 fick uppdrag och beslut om samråd 2015-06-17. Detaljplanen skickades ut för samråd under tiden 2015-12-16 – 2016-02-02.

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:

Agneta Runevad, Stadsbyggnadskontoret, tfn 031-368 15 80

Robin Sjöström, Stadsbyggnadskontoret, tfn 031-368 00 00 (vxl)

Malin Lorentsson, Fastighetskontoret, tfn 031-368 11 46

Lars Andersson, Trafikkontoret, tfn 031-368 26 81



Göteborgs Stad

Planhandling

Datum: 2017-02-07
Aktbeteckning: 2-5376

Diarienummer SBK: 0350/14
Handläggare SBK
Agneta Runevad
tel: 031-368 15 80
agneta.runevad@sbk.goteborg.se

Diarienummer FK: 2915/15
Handläggare FK
Malin Lorentsson
Tel: 031-368 11 46
malin.lorentsson@fastighet.goteborg.se

Detaljplan för Bostäder vid Smörslottsgatan inom stadsdelen Sävenäs i Göteborg, del av BoStad2021

Detaljplanen är upprättad enligt PBL 2010:900 (SFS 2014:900)

Planbeskrivning

Detaljplanen omfattar följande handlingar:

Planhandlingar:

- Planbeskrivning (denna handling)
- Plankarta med bestämmelser

Övriga handlingar:

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

Utredningar:

- Trafikbullerberäkning, SBK 2015-10, reviderad 2016-09.
- PM Geoteknik, Tellstedt 2015-09-28
- Markteknisk undersökningsrapport, geoteknik, Tellstedt 2015-09-28
- Dagvattenutredning, Ramböll 2016-06-02
- PM Miljöteknik, Tellstedt 2016-06-21
- Markteknisk undersökningsrapport, miljöteknik, Tellstedt 2016-06-21
- Kompletterande miljöteknisk markundersökning inkl bilaga, Structor, 2016-12-20

Innehåll

INNEHÅLL	4
SAMMANFATTNING	5
<i>Planens syfte och förutsättningar</i>	5
<i>Planens innebörd och genomförande</i>	5
<i>Överväganden och konsekvenser</i>	6
<i>Avvikelse från översiktsplanen</i>	7
PLANENS SYFTE OCH FÖRUTSÄTTNINGAR	8
<i>Syfte</i>	8
<i>Läge, areal och markägförhållanden</i>	9
<i>Planförhållanden</i>	10
<i>Mark, vegetation och fauna</i>	11
<i>Fornlämningar, kulturhistoria och befintlig bebyggelse</i>	12
<i>Sociala aspekter</i>	13
<i>Trafik och parkering, tillgänglighet och service</i>	14
<i>Teknik</i>	14
<i>Störningar</i>	15
DETALJPLANENS INNEBÖRD OCH GENOMFÖRANDE	16
<i>Bebyggelse</i>	16
<i>Trafik</i>	18
<i>Trafikstrategi för nära storstad</i>	21
<i>Tillgänglighet och service</i>	22
<i>Friytor</i>	22
<i>spridningsförmåga i området</i>	23
<i>Sociala aspekter</i>	23
<i>Teknisk försörjning</i>	23
<i>Övriga åtgärder</i>	26
<i>Fastighetsindelning</i>	31
<i>Huvudmannaskap och ansvarsfördelning</i>	31
<i>Fastighetsrättsliga frågor</i>	31
<i>Avtal</i>	34
<i>Tidplan</i>	35
<i>Genomförandetid</i>	35
ÖVERVÄGANDEN OCH KONSEKVENSER	35
<i>Nollalternativet</i>	35
<i>Sociala konsekvenser och barnperspektiv</i>	35
<i>Miljökonsekvenser</i>	37
<i>Ekonomiska konsekvenser av detaljplan</i>	40
ÖVERENSSTÄMMELSE MED ÖVERSIKTSPLANEN	41

Sammanfattning

Planens syfte och förutsättningar

Behovet av bostäder i centrala och halvcentrala lägen i Göteborg är stort. Syftet med detaljplanen är att möjliggöra förtätning med moderna och tillgängliga bostäder och skapa mer stadsmässig bebyggelse på ytor som idag huvudsakligen används för parkering. Planen möjliggör en komplettering med ca 500 lägenheter med olika upplåtelseformer samt parkering i underjordiska garage. Ny förskola med sex avdelningar föreslås i anslutning till grönområdet i sydväst, som ersättning för befintlig förskola med fyra avdelningar som föreslås rivas. Lokaler för verksamheter i entréplan medges i alla bostadsbyggnader längs Smörslottsgatan och Östra Torpavägen och för övriga entréplaner tillåts bostadsanknuten verksamhet så som mindre kontor och frisör. Krav på verksamhetslokal finns i byggnaden direkt norr om korsningen Smörslottsgatan/Remissvägen.

Denna plan ingår i BoStad2021 som är en del av Jubileumssatsningen. BoStad2021 är namnet på ett samverkansprojekt mellan Göteborgs Stad och byggaktörer. Satsningen innebär att 7000 nya bostäder, utöver ordinarie bostadsproduktion, ska vara färdigställda år 2021 då Göteborg fyller 400 år.

Detaljplanen överensstämmer med Översiktsplan för Göteborg.

Planens innebörd och genomförande

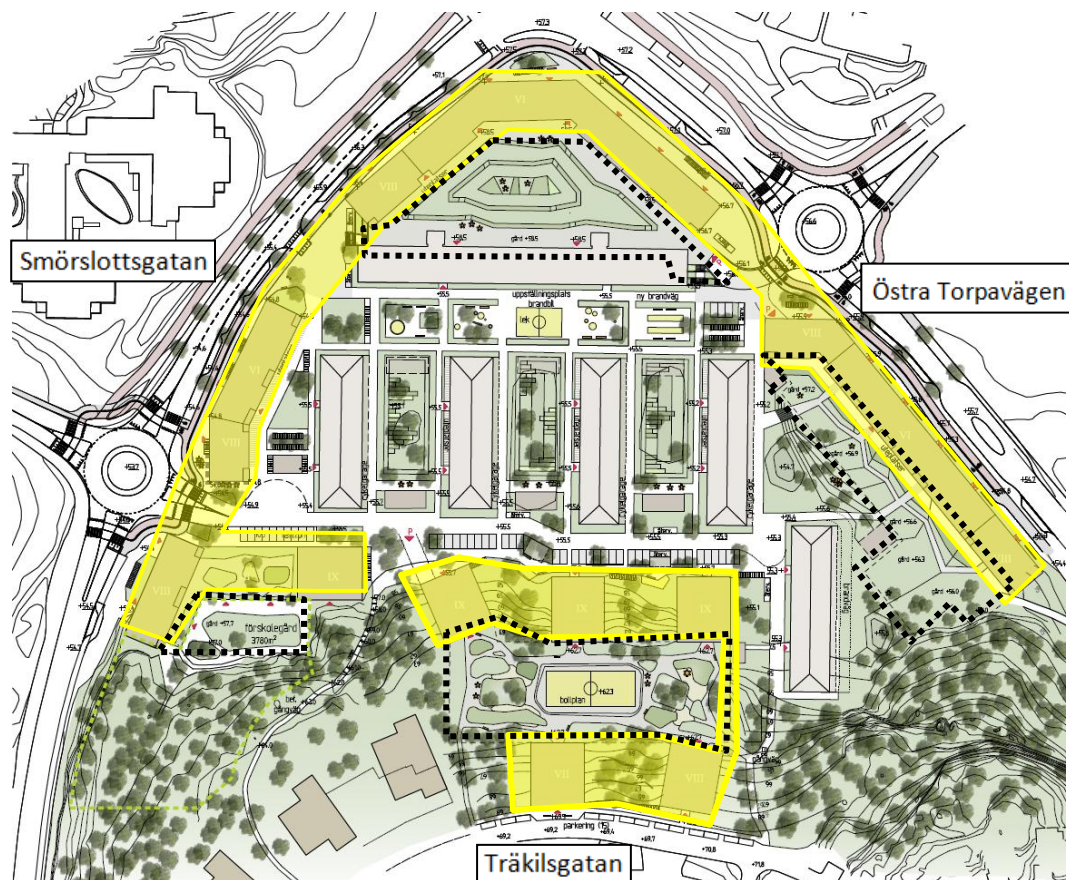


Bild: Föreslagen ny bebyggelse inom gula områden. Parkeringsgarage (inom streckade linjer).

Planförslaget omfattar såväl befintlig som nyttillkommande bebyggelse. Planförslaget innebär att ca 500 bostäder kan uppföras i form av flerbostadshus utmed Smörslottsgatan, Östra Torpavägen och Träkilsgatan samt söder om befintliga lamellhus. De nya flerbostadshusen varierar i höjd, är lägre mot norr och öster för anpassning till höjderna i terrängen i närområdet samt till omgivande bebyggelse. Lokaler för verksamheter i entréplan medges i alla bostadsbyggnader längs Smörslottsgatan och Östra Torpavägen och för övriga entrévåningar tillåts bostadsanknuten verksamhet så som mindre kontor och frisör. Krav på verksamhetslokal finns i byggnaden direkt norr om korsningen Smörslottsgatan/Remissvägen. Förskola medges i planområdets sydvästra del.

Vid planens genomförande kommer befintliga markparkeringar utmed Smörslottsgatan och Östra Torpavägen huvudsakligen att ersättas i garage under mark, viss markparkering kommer att finnas. Parkering avses i huvudsak ske i parkeringsgarage under gårdarna.

Planen tas fram enligt PBL 2010:900 (SFS 2014:900) och genomförs med utökat planförfarande.

Överväganden och konsekvenser

Det råder brist på bostäder i Göteborg. Stadsbyggnadskontoret anser att en attraktiv bostadsmiljö kan uppnås med god tillgänglighet till service i kollektivtrafiknära läge genom en förtätning på den aktuella platsen.

Genom planförslaget tas en mindre del av befintlig grönyta i söder i anspråk. Skogsslutningen är en fin kvalitet men är också svårtillgänglig. Enligt den naturinventering som är genomförd bedöms marken inte ha några högre värden. Bedömningen är att tillräcklig andel grönyta bevaras genom förslaget och det mervärde förtätningen skapar väger tyngre än värdet av grönytan.



Bild: Befintliga flerbostadshus vid Smörslottsgatan/Östra Torpavägen.



Bilder: Befintliga flerbostadshus vid Träkilsgatan.

Ny bebyggelse placeras utmed Smörslottsgatan, Östra Torpavägen och Träkilsgatan för att bättre koppla till omgivande områden, koppla an till gatan och få mer definierade gaturum som avgränsar bostadsmiljön från trafiken.

Under planarbetet har solstudier genomförts och byggnadernas läge och höjd har anpassats för att ge en acceptabel påverkan på omkringliggande fastigheter. Bedömningen är att gällande förslag är en rimlig avvägning mellan de mervärden detaljplanen skapar vägt mot den påverkan som sker på omkringliggande fastigheter.

Området är bullerstört och i planförslaget har bebyggelsen placerats utmed Smörslottsgatan och Östra Torpavägen. Genom detta erhålls tyst sida in mot gården och befintliga lamellhus. I de nya bostäderna mot Smörslottsgatan och Östra Torpavägen kan minst hälften av bostadsrummen i bostaden vändas mot tyst sida. Därmed uppfylls gällande riktlinjer för buller. Områdets påverkan från helikopterbuller ligger under riktvärdena.

Avvikelser från översiktsplanen

Förslaget överensstämmer med gällande översiktsplan.

Planens syfte och förutsättningar

Syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra förtätning med moderna och tillgängliga bostäder och skapa en tryggare och mer stadsmässig bebyggelse utmed Smörslottsgatan, Östra Torpavägen och Träkilsgatan på ytor som idag används för markparkering och utgör svårtillgänglig naturmark i norrsluttning. Nya bostäder ger ökat underlag för handel, service och kollektivtrafik och bidrar till att skapa en variation i bostadsbeståndet. Planen möjliggör en komplettering med ca 500 lägenheter med olika upplåtelseformer samt parkering i garage under gård och garage i souterräng med planterbart bjälklag över. Lokaler för verksamheter i entréplan medges i alla bostadsbyggnader längs Smörslottsgatan och Östra Torpavägen och för övriga entréplaner tillåts bostadsanknuten verksamhet så som mindre kontor och frisör. Krav på verksamhetslokal finns i byggnaden direkt norr om korsningen Smörslottsgatan/Remissvägen. Ny förskola med 6 avdelningar medges i sydvästra delen av planområdet i anslutning till befintligt naturområde i söder. Den nya förskolan ersätter befintlig förskola med 4 avdelningar som föreslås rivas för att ge plats åt nya punkthus.

I Strategi för Göteborg 2035 utbyggnadsplanering, godkänd av Byggnadsnämnden 2014, framgår det bl.a. att Göteborg ska utvecklas och växa på ett hållbart sätt och det gäller att de resurser som redan finns och investeringar som redan är gjorda används på ett effektivt sätt. All förtätning, komplettering och omvandling ska stärka, komplettera och vidareutveckla den sammanhållna bebyggelsestrukturen som redan finns. Inriktningen är att utbyggnad ska prioriteras i de områden där det redan finns mycket investeringar gjorda, där behovet att bygga nya vägar, ledningar, bygga ut och förstärka kollektivtrafiken är mindre än i andra områden. I dessa områden kan kompletteringar och förtätningar dra nytta av den täthet av boende och arbetande som redan finns. Tillskottet av bostäder och arbetsplatser förstärker den befintliga befolkningstätheten och ökar underlaget för service och handel.

Enligt Göteborgs stads budget 2016 ska bl.a. Göteborg vara en jämlik stad, det vill säga, vi ska minska klyftorna och öka den sociala hållbarheten. Bostadsbristen ska byggas bort och bostadsbehoven tillgodoses bättre. Nybyggnation ska förtäta, komplettera och utveckla staden där befintliga resurser och redan gjorda investeringar kan utnyttjas effektivt. Nybyggnation ska bidra till högre täthet i redan befintlig bebyggelse samt en större mångfald av både innehåll och människor. Göteborgarna ska inom gångavstånd ha god kollektivtrafik, service, affärer, skolor, torg och grönytor. Inriktningen ska vara att utveckla en blandstad med mer liv och rörelse, ökad trygghet och fler mötesplatser. Det innebär en stadsbild med mer utrymme för människor och mindre för bilar. Staden ska byggas så att bilen blir mindre nödvändig.

Nybyggnation ska framförallt ske i redan exploaterade lägen med god kollektivtrafik. Värdefulla naturområden ska bevaras. Barnperspektivet ska prägla utvecklingen av staden. Den fysiska tillgängligheten till hela stadsrummet ska öka genom att bygga bort fysiska hinder. Inriktningarna i grönstrategin ska tillämpas. Parkering på tomtmark ska premieras. Parkeringsplaneringen ska stödja trafikstrategins inriktning.

Bostadsbristen ska mötas genom kraftigt ökat bostadsbyggande. Bostad är en rättighet och en del av den generella välfärden. Andelen hyresrätter i nybyggnation ska öka.

BoStad2021 ska genomföras med målet att 7000 nya bostäder utöver det vanliga bostadsbyggandet ska stå klara till jubileumsåret 2021. Det hållbara resandet ska öka.

Läge, areal och markägförhållanden

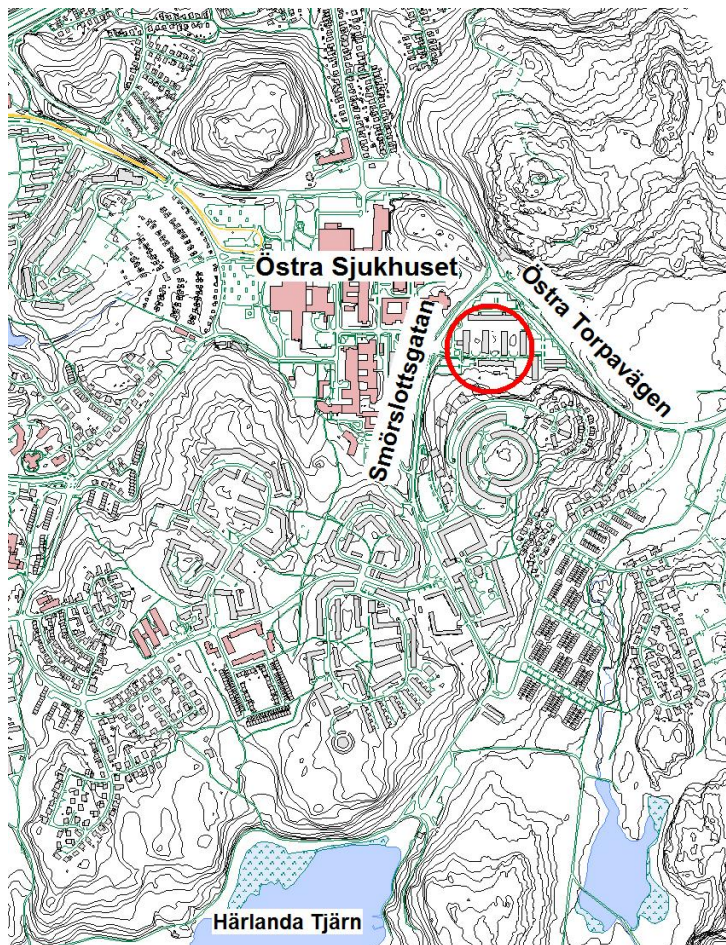


Bild: Planområdets läge (röd ring) i stadsdelen Sävenäs.

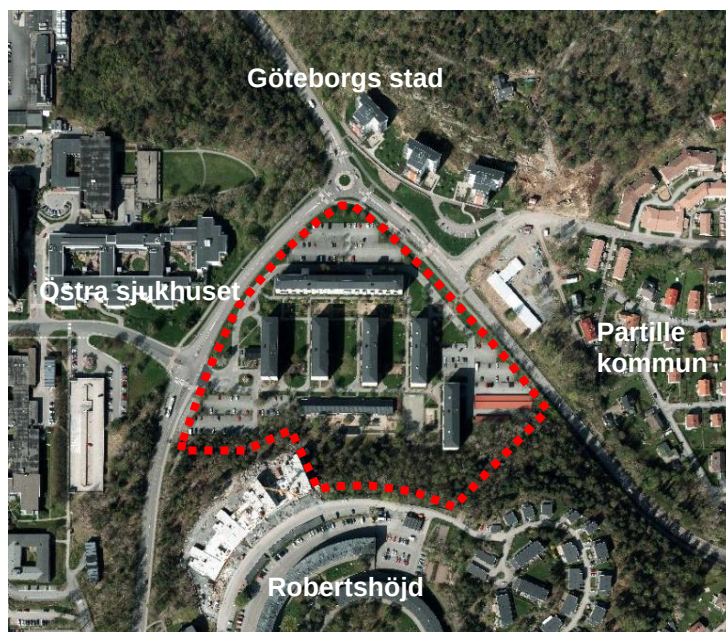


Bild: Planområdets läge (röd streckad linje)

Planområdet är beläget i Östra Björkekärr, cirka 6 km kilometer öster om Göteborgs centrum, nära gränsen till Partille kommun. Planområdet avgränsas av Smörslottsgatan, Östra Torpavägen och Träkilsgatan med bostadsbebyggelsen inom Robertshöjd i söder. Intilliggande bebyggelse utgörs i nordost av bostadsbebyggelse och i väster av Östra sjukhuset.

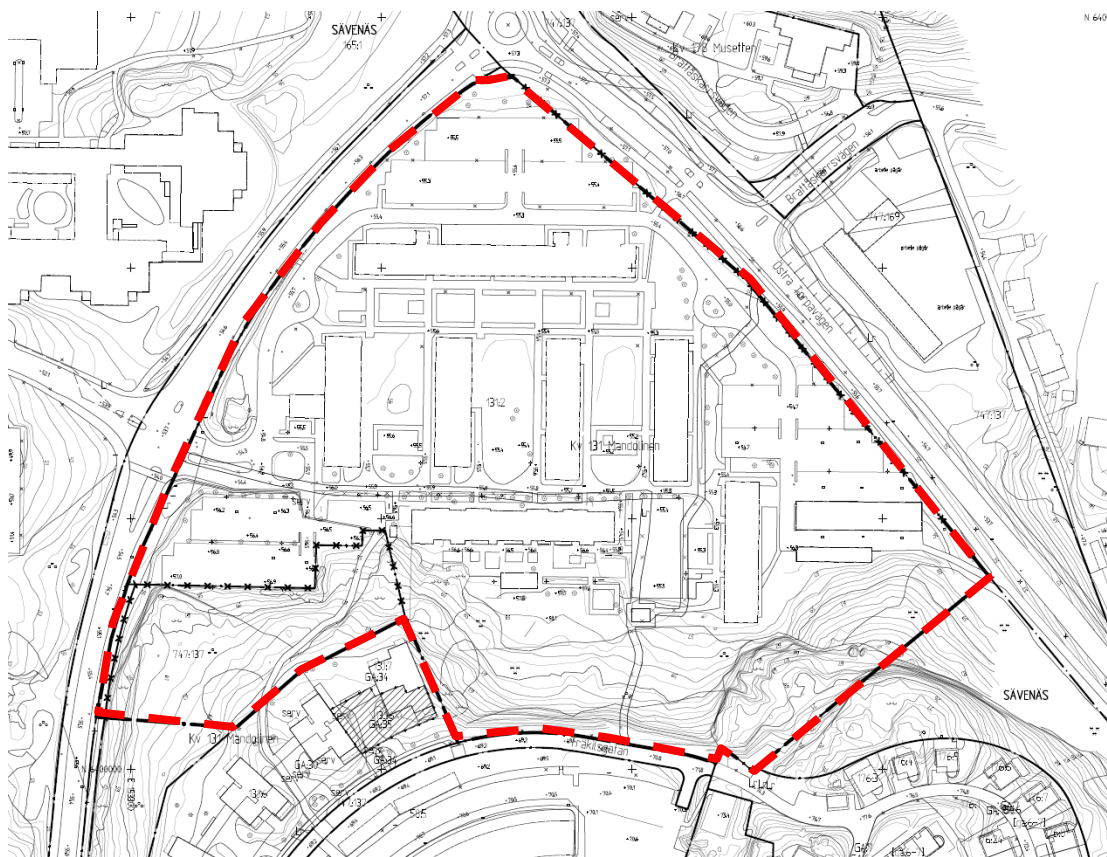


Bild: Planområdet, markerat med röd streckad linje.

Planområdet omfattar cirka 5,9 hektar och utgörs huvudsakligen av fastigheten Sävenäs 131:2, som ägs av Balder, samt delar av gatu- och parkmark inom Sävenäs 747:137, som ägs av kommunen.

Fastighetsägare och rättighetshavare framgår av fastighetsförteckningen.

Planförhållanden

Översiktsplanen för Göteborgs Stad, antagen 2009, anger bebyggelseområde med grön- och rekreationsytor m.m. (bostäder, arbetsplatser, service och handel mindre grönytor). Blandning av bostäder och icke störande verksamhet är önskvärd. Från Östra sjukhusets ändstation sträcker sig ett markreservat för kommunikation; spårväg, längs Östra Torpavägen till Partille. Detta reservat kan i framtiden bli aktuellt för utbyggnad av stomnätet för busstrafik. Planområdet ingår inte i de utbyggnadsområden som prioriterats i strategi för utbyggnadsplanering för Göteborg 2035 men området ingår i mellanstaden. Översiktsplanen anger att mellanstaden ska kompletteras med bostäder.

För området gäller huvudsakligen detaljplan F 3151 som vann laga kraft år 1966. Planen anger bostadsändamål, dock får lokaler för annat, dock ej industriellt ändamål inredas i den utsträckning byggnadsnämnden prövar detta lämpligt. För området nordväst om Träkilsgatan gäller detaljplan DP 4936 som vann laga kraft år 2009. Pla-

nen anger natur i den del som berörs av den nya detaljplanen. För del av Träkilsgatan gäller detaljplan DP 4391 som vann laga kraft år 1999. Planen anger bostadsändamål som prickmark, d.v.s. mark som inte får bebyggas samt gata. Planernas genomförandetider har gått ut.

Mark, vegetation och fauna



Bilder: Gårdsytor vid Smörslottsgatan och naturområdet vid Träkilsgatan

Områdets centrala och norra del är relativt flack och bebyggd med bostadslameller med gräsbeväxta gårdar och hårdgjorda ytor i form av gator och markparkeringar. Marken inom den flacka delen består generellt av ett ytlager av mulljord eller asfalt som underlagras av fyllnadsmaterial på lera, silt eller sand. Grundvattenytan följer marknivåerna och varierar mellan 1-2,5 meter under markytan. Högst grundvattennivå finns i områdets södra del. Den södra delen av området utgörs av en brant bergssluttning som i de centrala och östra delarna utgörs av lövskog med främst björk, sälg, asp och lönn även enstaka större tallar finns. Ett område i väster karaktäriseras främst av mager tallskog med visst inslag av björk och asp. En gångväg nedför branten förbinder Roberthöjd med Smörslottsgatan. I branten finns många väl upptrampade stigar särskilt i den västra delen som indikerar att grönområdet används för rekreation och lek. Marknivåer inom planområdet ligger på som lägst +54 meter vid infarten till området från Smörslottsgatan och som högst +70 meter vid anslutningen mot Träkilsgatan.

Park- och naturförvaltningen har utfört en inventering av området och vegetationen och gjort en naturvärdesbedömning. Inga skyddade arter har noterats. Sedan tidigare är de rödlistade och fridlysta arterna mindre hackspett och gröngöling kända från angränsande områden och utnyttjar sannolikt det nu aktuella området. I omgivningarna och även i planområdet har kattuggla noterats. Vid inventering noterades fågelarter som sökte nattvist men ingen av de rödlistade arterna. Inte heller sågs några boträd av dessa arter.

En mindre del av planområdets östra sida avvattnas till recipienten Finngösabäcken i Partilles kommun. Såveån har prioriteringsklass 2 enligt Vattenplan för Göteborg. Dagvattnet från planområdet har klass 3. Matrisen över behandlingsbehov enligt åtgärdsplan anger enklare behandling vilket exemplifieras med LOD, fördröjning, utjämningsmagasin, översilning eller avledning i öppet dike där det så är möjligt och lämpligt. Sträckan Brodalen-Aspens utlopp bedöms, enligt VISS, ha god ekologisk status (2009 och 2015), men uppnår ej god kemisk status med avseende på bromerad difenyleter och kvicksilver. Finngösabäcken har prioriteringsklass 4 enligt Vattenplan för Göteborg. Dagvattnet från planområdet har klass 3. Matrisen över behandlingsbe-

hov enligt åtgärdsplan anger enklare behandling. MKN för Finngösabäcken saknas i VISS.

Planområdet bedöms ha ganska små allmänna lokala värden för biologisk mångfald. Detta beroende på den begränsade arealen och på att samma nyckelkvaliteter finns i större mängd i skogspartiet öster om planområdet. Påverkan på naturvärden i allmänhet bedöms som liten. Om skydds- och förstärknings- eller kompensationsåtgärder i form av sparade träd, högstubbar och om holkar sätts upp bedöms påverkan bli ringa eller rent av positiv för vissa arter.

Fornlämningar, kulturhistoria och befintlig bebyggelse

Inga kända fornlämningar förekommer inom eller i direkt anslutning till området.

Björkekärr planlades och byggdes ut i huvudsak under åren 1950-1970. Bebyggelsen är planerad efter grannskapsprincipen med tydliga bebyggelsegrupper runt gemensamma gårdsmiljöer. Blandningen mellan småhus och flerbostadshus och olika upplåtelseformer är god. Lägenhetsbeståndet domineras av mindre lägenheter i flerbostadshus i tre våningar. Flera av dem saknar hiss. Inom Robertshöjd finns bebyggelse som uppfördes under 1950-60-talet i rött tegel som är placerade i bågform med stora gröna gårdar emellan. Befintliga lamellhus, sju stycken, på Smörslottgatan uppfördes under 1970-talet, under miljonprogramsåren. Byggnaderna är i sex våningar och har även en hög sockelvåning. De rymmer sammanlagt 500 lägenheter.

Utmed Träkilsgatan uppfördes 2012 fyra flerbostadshus i sex våningar med sammanlagt 103 lägenheter, både hyresrätter och bostadsrätter. Husen ligger i sluttning med souterrängvåning och skiljer sig från de omgivande 50-tals husen både i form och färg. Norr om planområdet, utmed Östra Torpavägen, uppfördes 2005 tre punkthus i åtta-nio våningar med sammanlagt ca 90 lägenheter som bostadsrätter. Östra sjukhuset, som ligger väster om planområdet, har kontinuerligt kompletterats sedan dess tillkomst på 1970-talet.



Bilder: Befintlig bebyggelse inom och i närheten av planområdet: 1.lamellhusen, 2. garagelängor, 3.förskola, 4.flerbostadshus vid Träkilsgatan, 5.flerbostadshus vid Östra Torpavägen.

Sociala aspekter

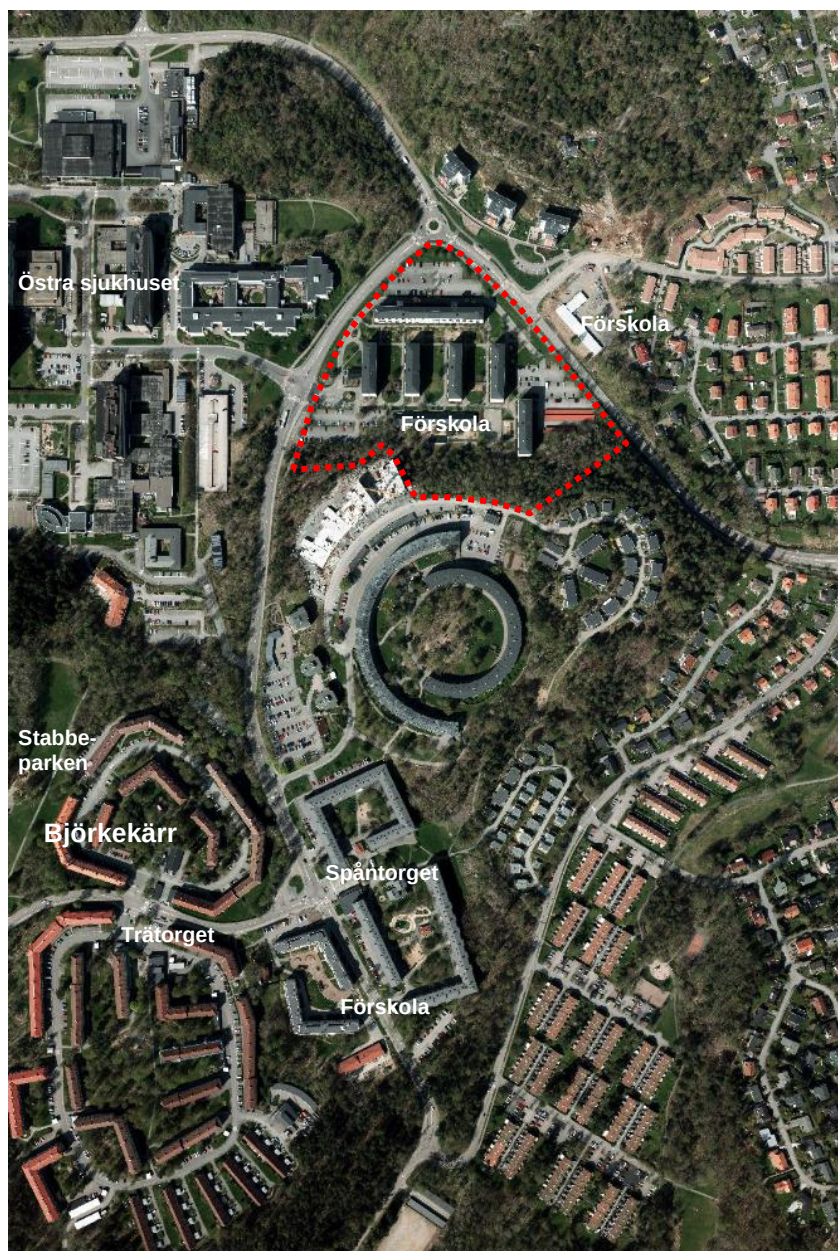


Bild: Service i närheten av planområdet

Planområdet ligger i Björkekärr där det bor ca 8000 personer. Under senare tid har ett flertal nya bostadsområden tillkommit genom komplettering eller förtätning. Befolkningsstrukturen följer i stort genomsnittet för hela Göteborg. Området har en något större andel äldre än övriga staden. Enligt prognoser pågår en föryngring då åldersgruppen 75 år och äldre minskar medan yngre åldersgrupper ökar kraftigt. Kombinationen av det stadsnära och naturnära är en stor attraktionskraft för stadsdelen och området upplevs som lugnt, tryggt och trivsamt. Stora sammanhängande grönområden som Härlanda tjärn, Skatås och Delsjöområdet är mycket uppskattade rekreationsområden av såväl Björkekärnsbor som av stadens övriga invånare. Området har relativt god tillgänglighet till kollektivtrafik och service men den behöver förbättras. Primärområdets olika torg – Stabbetorget (ligger väster om Trätorget), Spåntorget och Trätorget – skulle kunna utvecklas och underlaget stärkas genom ny bebyggelse. Lekplatser och grönytor i området behöver rustas upp och generationsöverskridande mötesplatser skapas. Östra sjukhuset är en stor arbetsgivare för många av invånarna. Ut-

över Östra sjukhuset finns i området endast ett fåtal mindre arbetsplatser men inpendlingen är större än utpendlingen. Det finns ett behov av nybyggnation och att satsningar görs för att utveckla och rusta upp mer eftersatta områden, som bl.a. Smörslottsgatan utgör. Ett blandat utbud av lägenhetsstorlekar och upplåtelseformer vid ny- ombyggnation leder till minskad segregation. Planområdet saknar tillgång till offentlig plats för lek och möten inom 300 meter, som är det avstånd som grönstrategin anger. Avståndet till Stabbeparken är ca 500 meter och Härlanda tjärn ca 1 km. Den omfattande utbyggnaden av bostäder som planeras i och omkring planområdet förutsätter utbyggnad av förskolor. Liv och rörelser från skola, lekplatser och torg uppskattas och bidrar till att skapa ett levande område. Trafiksituationen längs Smörslottsgatan och Östra Torpavägen behöver förbättras särskilt för barn och unga som går i skola i området och behöver korsa dessa gator.

I samband med planarbetet har en social konsekvensanalys och barnkonsekvensanalys genomförts i samarbete med berörda förvaltningar. Där framkom bland annat att äldre efterfrågar bättre kollektivtrafik, BMSS/trygghetsboende, samlingslokaler, närliggande service, mat/lunchställen. Att området är tryggt men att trafiksäkerheten kan förbättras, bottenvåningar är anonyma/slutna, grönytor mellan husen används inte och att möjligheter att ta sig uppför branten i söder behöver förbättras. Det framkom önskemål om att samutnyttja parkering, korttidsparkering/besöksparkering och vändmöjlighet för förskolan inom planområdet. Det är viktigt att lösa angöringen/leveranser till förskolan. Hur kan man skapa attraktiva bottenvåningar, samlingslokaler, verksamhetslokaler? Viktigt att skapa helhet och kopplingar mellan befintlig och ny bebyggelse, utveckla gårdarna ex. genom en aktivitetspark för alla.

Trafik och parkering, tillgänglighet och service

Området nås med bil från Smörslottsgatan, Östra Torpavägen och Träkilsgatan. GC-väg finns i Smörslottsgatan och Östra Torpavägen. Markparkeringar och parkeringslängor finns inom planområdet utmed Smörslottsgatan och Östra Torpavägen.

Närmaste kollektivtrafikhållplats är belägen på Smörslottsgatan och Östra Torpavägen (Backvägen) i direkt anslutning till planområdet, området ligger även nära Östra sjukhuset med mycket god kollektivtrafik. Tillgängligheten till hållplatsläge är god i områdets centrala och norra del men mindre god i södra delen, p.g.a. de stora höjdskillnaderna i terrängen. En asfalterad gångväg löper genom naturområdet mellan Träkilsgatan och hållplats Smörslottsgatan som används frekvent p.g.a. att det är betydligt längre att ta sig runt via Träkilsgatan.

I området finns två skolor, varav en kommunal, och sex förskolor, varav fyra kommunala. Kommersiell service med bl.a. pizzeria och mindre livs vid Spåntorget. Vid Stabbetorget finns ett större utbud av kommersiell service och apotek. Apotek finns även vid Östra sjukhuset.

Teknik

Ledningar för el, tele och fjärrvärme finns utbyggt i Smörslottsgatan, Östra Torpavägen och Träkilsgatan. I Smörslottsgatan finns dricks- och spillvatten längs hela sträckan. Dagvatten finns endast utbyggt vid den sydvästra delen på planområdet och detta leds sedan vidare in mot sjukhusområdet (Remissvägen). Ett ledningsområde för vatten och avlopp finns i naturområdet, från Träkilsgatan till Smörslottsgatan samt

löper parallellt med Smörslottsgatan fram till korsningen Smörslottgatan/Remissvägen. Transformatorstation finns inom planområdet strax sydöst om förskolan. Ett ledningsområde för el finns mellan Träkilsgatan och denna transformatorstation. En teleledning som inte längre är i bruk finns i slänten mot Träkilsgatan, och kan flyttas vid behov.

Störningar

Buller

Trafiken på Smörslottsgatan och Östra Torpavägen genererar buller till omgivningen. Bullernivåerna understiger 60 dBA dygnsekvivalent ljudnivå för befintliga bostäder inom planområdet.

Området berörs av buller från helikoptertrafik till och från Östra sjukhuset. Ca 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.

Inom planområdet varierar maximal ljudnivå för helikopterbuller från 75-80 dBA i den nordöstra delen till 80-85 dBA i den sydvästra delen.

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 bullernivån 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.

Luftmiljö

Samtliga miljö kvalitetsnormer för kvävedioxid klaras med god marginal.

Detaljplanens innebörd och genomförande

Planförslaget innebär att ca 500 lägenheter kan uppföras i form av flerbostadshus utmed Smörslottsgatan och Östra Torpavägen samt som punkthus i området mellan befintliga lamellhus och Träkilsgatan. En stor del av den befintliga markparkeringen kommer i samband med planen att bebyggas. Befintliga markparkeringar utmed Smörslottsgatan och Östra Torpavägen ersätts i garage under mark. Lokaler för verksamheter i entréplan medges i alla bostadsbyggnader längs Smörslottsgatan och Östra Torpavägen och för övriga entrévåningar tillåts bostadsanknuten verksamhet så som mindre kontor och frisör. Krav på verksamhetslokal finns i byggnaden direkt norr om korsningen Smörslottsgatan/Remissvägen. Förskola medges i planområdets sydvästra del.

Planområdet omfattar både kvartersmark och allmän platsmark.

Detaljplanen ingår i BoStad2021. BoStad2021 innebär att kommunen och näringslivet tillsammans skall ha planlagt och färdigställt 7000 nya bostäder, utöver normalproduktionen, till Göteborgs 400-års jubileum 2021.

Avtal om genomförande av detaljplanen kommer att tecknas med exploatören. Kommunen är ansvarig för utbyggnad av allmän platsmark. Exploatören är ansvarig för utbyggnad av kvartersmark.

Bebyggelse

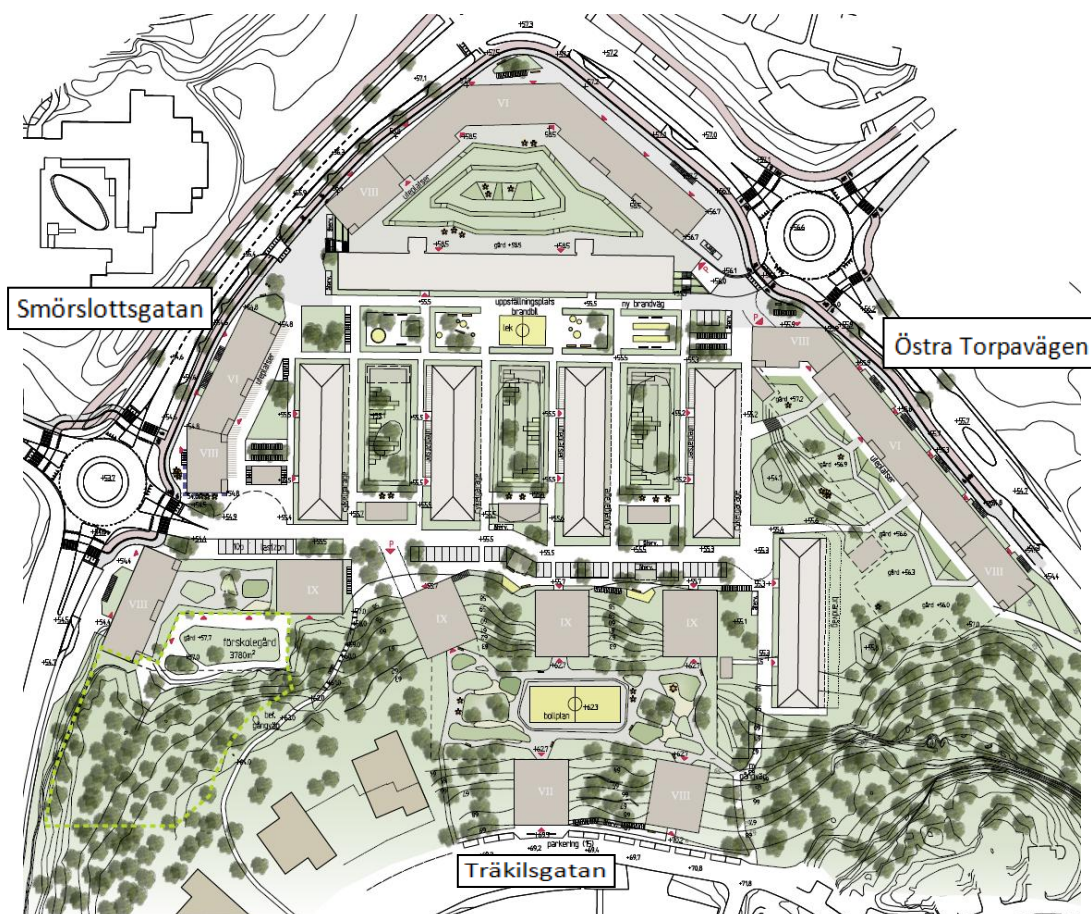


Bild: Illustration över planområdet

Planförslaget innebär att ca 500 nya bostäder kan uppföras i form av flerbostadshus utmed Smörslottsgatan, Östra Torpavägen och Träkilsgatan samt i området mellan

befintliga lamellhus och Träkilsgatan. De nya flerbostadshusen varierar i höjd, är lägre mot norr och öster för anpassning till höjderna i terrängen i närområdet samt till omgivande bebyggelse. Bebyggelsen kan därigenom skapa större stadsmässighet där bebyggelsen ansluter till gång- och cykelväg och undviker att skapa ytor som inte fyller någon funktion.

Lokaler för verksamheter medges i entréplan (plan 1) i planområdets alla huvudbyggnader och krav på lokaler för verksamheter i byggnaden närmast nordost om korsningen Smörslottsgatan/Remissvägen. Ny förskola med sex avdelningar (som föreslås ersätta befintlig förskola med fyra avdelningar) medges i den sydvästra delen av planområdet. Entréer till förskolan lokaliseras i markplan medan förskolan med tillhörande gård är i plan 2 och 3 för bättre anpassning till den höga terrängen i söder. Komplementbyggnader medges på gårdarna mellan bostadshusen för att en del av de höga sockelvåningarna ska kunna omvandlas till bostadsändamål. Komplementbyggnaderna kan då inrymma de funktioner som idag är inrymda i sockelvåningarna.

I norra delen placeras parkering i markplan med planterbart bjälklag över för att få en skyddad innergård samt bättre anpassning till befintlig byggnad och gata. Vid förskolan, mellan punkthusen och vid flerbostadshusen i sydöst placeras parkeringshus i souterräng med planterbart bjälklag över för att få till mer tillgängliga och solbelysta gårdar i den branta sluttningen. Mindre markparkeringar medges utmed tvärstråket genom området. Kantstensparkering medges längs Östra Torpavägen och Smörslottsgatan, närmare den befintliga cirkulationsplatsen i norr.

Bebyggelsen utmed Smörslottsgatan och Östra Torpavägen varierar i höjd, mellan 3 våningar (förskolan) och 9 våningar. Punkthusens våningsantal varierar i höjd, mellan 7 och 9 våningar. Den högsta nockhöjden har de två punkthusen som kantar Träkilsgatan, där våningsantalet är 7 respektive 8 våningar mätt från Träkilsgatan.

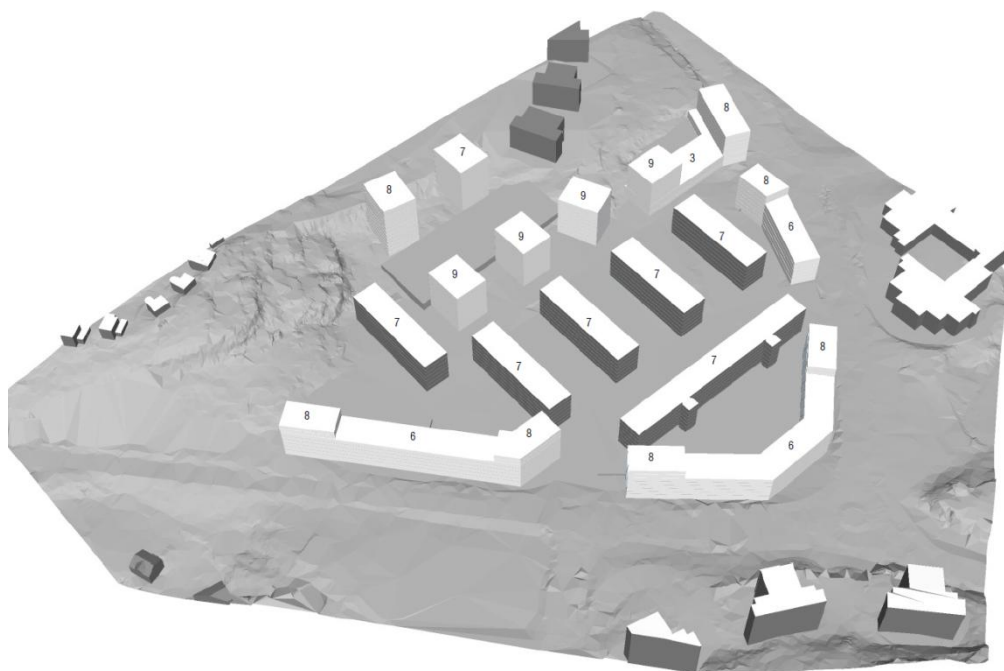


Bild: Perspektiv från nordost. Föreslagna våningsantal redovisade.

Rivning

Vid planens genomförande kommer befintlig förskola och parkeringslängor att rivas.

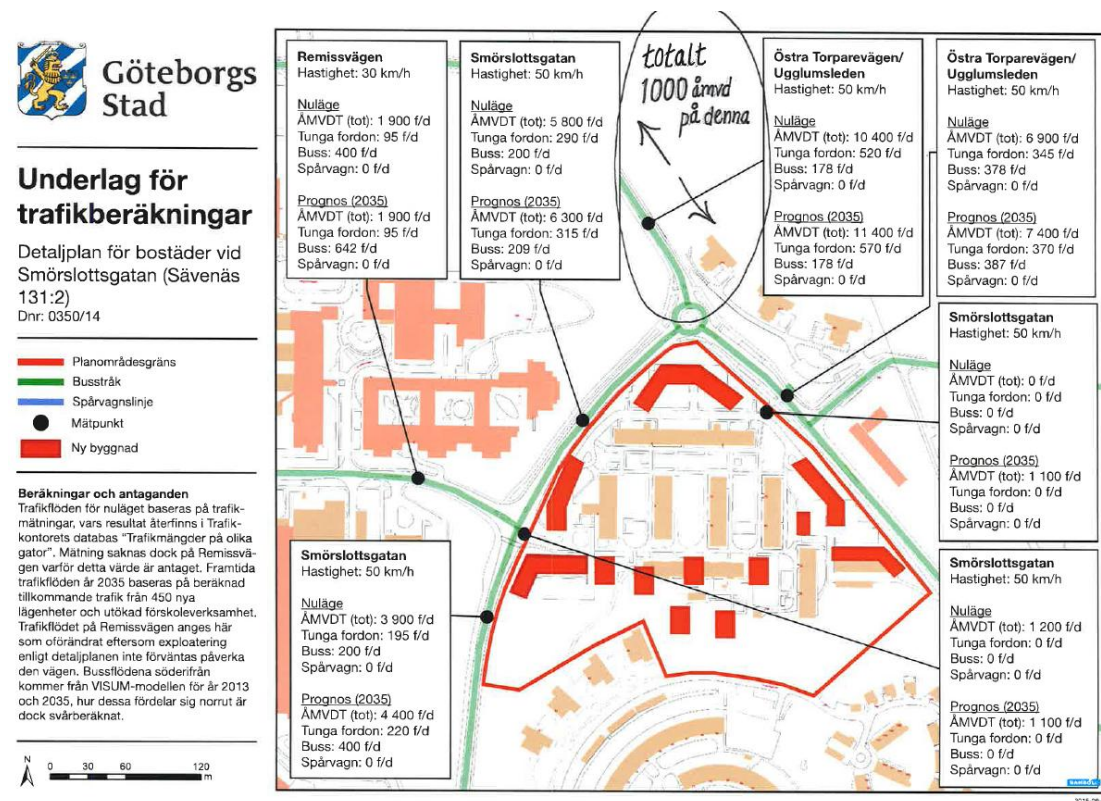
Trafik

Trafikmängden på Östra Torpavägen uppgår idag till drygt 10 000 fordon/dygn strax norr om cirkulationsplatsen vid Smörslottsgatan. Söder om denna rondell uppgår trafiken till närmare 7 000 fordon/dygn på Östra Torpavägen, medan den på Smörslottsgatan ligger på nästan 6 000 fordon/dygn. En prognos fram till år 2035 visar att trafiken beräknas öka till närmare 11 500 fordon/dygn på sträckan norr om cirkulationsplatsen, medan trafikmängden på Östra Torpavägen söder om rondellen förväntas komma upp i ca 7 500 fordon/dygn. Motsvarande trafikmängd på Smörslottsgatan bedöms närma sig 6 500 fordon/dygn. Östra Torpavägen är en viktig trafikled som sammanbinder Partille kommun i öster med Torpamotet och Alingsåsleden (E20) i väster.

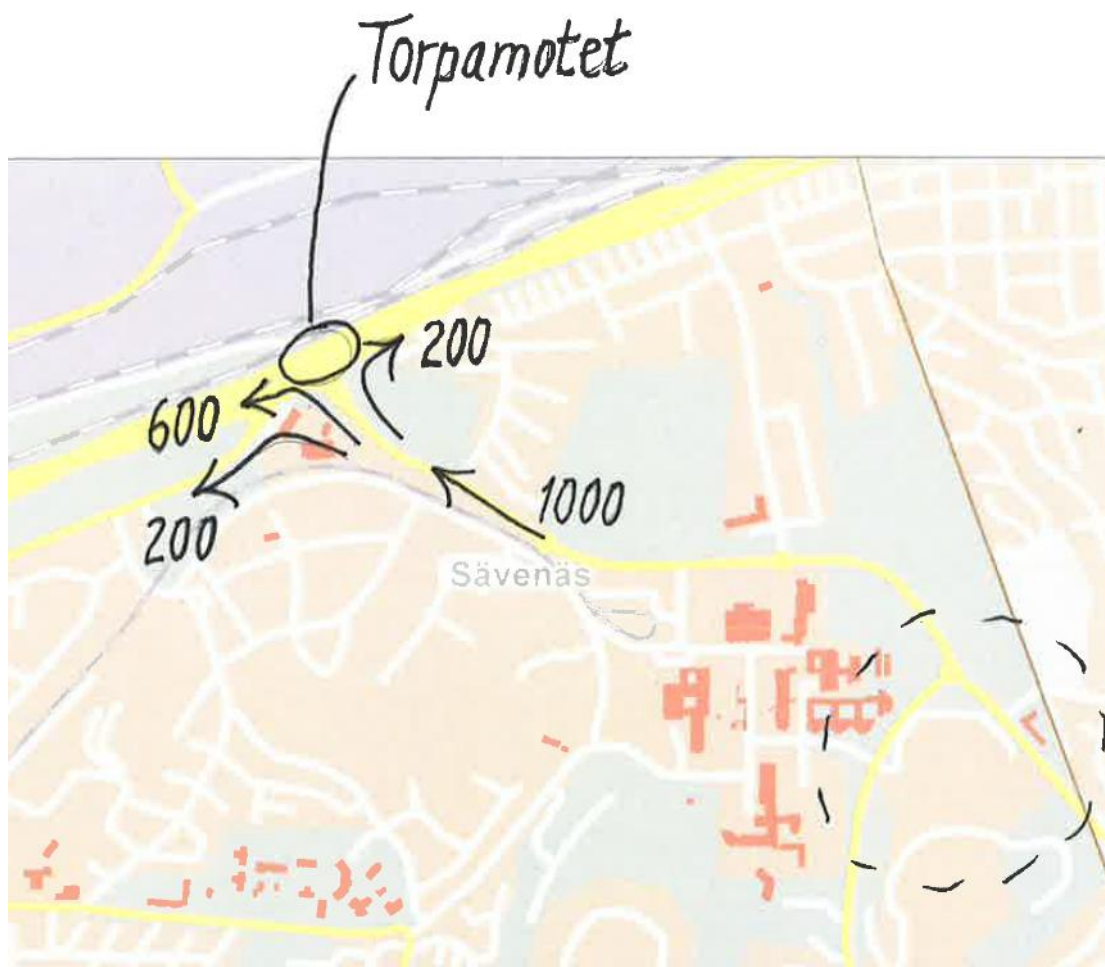
Utöver Göteborgs planering för förbättrade förutsättningar för gång- och cykeltrafik genomförs planeringsarbete för den framtida kollektivtrafiken i linje med stadens mål som ett led att minska biltrafiken. Göteborgs Stad samverkar med Västra Götalandsregionen, Mölndal och Partille i ett gemensamt projekt som syftar till att säkerställa kapaciteten och kvaliteten i kollektivtrafiken med sikte på år 2035. Målbild 2035 för stadstrafikens stomnät i Göteborg, Mölndal och Partille har under våren varit ute på remiss till kommuner och myndigheter innan det fattas beslut om målbilden i slutet av 2016. Östra Torpavägen är utpekad som en del i stomnätet för busstrafiken.

Trafikberäkning och påverkan på Torpamotet

En analys har genomförts på hur tillskottet av nya bostäder påverkar trafikbelastningen på Torpamotet. Någon påverkan på Munkebäcksmotet från denna detaljplan bedöms inte ske.



Trafikberäkning Ramböll med prognosår 2035.

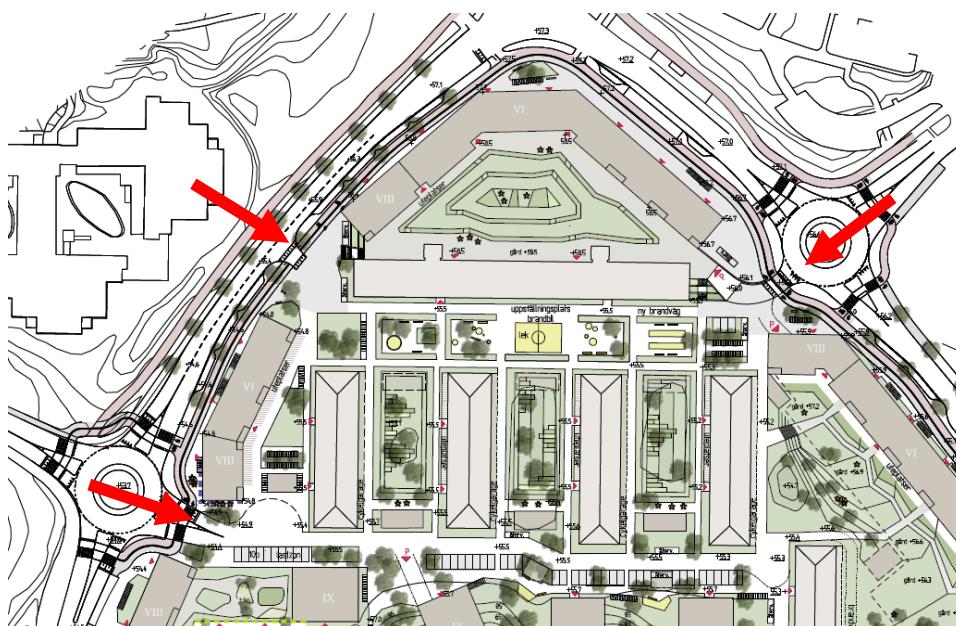


Påverkan på Torpamotet, tillkommande trafik, källa trafikkontoret

Bedömningen är att av de 1000 extra åmvd så hamnar ca 200-300 på E20 öster om Torpamotet. 100-200 åmvd kommer att belasta Torpavallsgatan och ca 600 extra åmvd hamnar på E20 väster om Torpamotet.

Gator, GC-vägar

För trafikmatning till och från det nya bostadsområdet föreslås tre tillfarter. Den befintliga mittemot korsningen Smörslottsgatan/Remissvägen och en ny anslutning mittemot korsningen Östra Torpavägen/Brattåskärsvägen. I ett första skede föreslås korsningen Östra Torpavägen/Brattåskärsvägen, inom ramen för projektet, byggas om till en cirkulationsplats eftersom en stor mängd fordon bedöms passera ut från bostadsområdet varje dygn vid denna punkt. På sikt kan även korsningen Smörslottsgatan/Remissvägen komma att byggas om till cirkulationsplats. Placeringen av dessa tillfarter i kombination med tillkomst av lämplig avstängning av kvartersgatan inne i området kommer att hindra att smittrafik tar sig igenom bostadsområdet. En tredje tillfart planeras längre norrut på Smörslottsgatan. Denna skapar goda möjligheter för räddningstjänst och renhållningsfordon att ta sig runt i området.



Det huvudstråk för gång- och cykeltrafik som är beläget längs med Östra Torpavägens västra sida bedöms klara även det framtida behovet. Längs Smörslottsgatans östra sida finns idag en gångbana. Med tanke på den nya planerade bostadsbebyggelsen med entréer ut mot Smörslottsgatan föreslås en gång- och cykelbana förläggas även på denna sida. Gång- och cykeltrafiken leds sedan över till den västra sidan av Smörslottsgatan i höjd med den nya planerade förskolan i området.

Gångvägen, som förbinder Träkilsgatan med Smörslottsgatan via naturområdet i sydvästra delen av planområdet, kommer att kvarstå i stora delar. Vid släntens fot kommer gångvägen att få en ny sträckning för att göra plats åt den föreslagna förskolan. Gångvägen säkras i plankartan.

Parkering / cykelparkering

En exploatering enligt förslaget innebär att befintlig markparkering tas i anspråk för ny bostadsbebyggelse. Planförslaget innebär att parkering, för både nya och befintliga bostäder, främst koncentreras till fyra stycken parkeringsgarage delvis under mark.

Det finns idag 343 parkeringsplatser inom området, varav 54 i garage. En inventering har visat att beläggningen av dessa platser uppgår i som mest 59 % (160 stycken). Det nya behovet av parkering grundar sig i kommunens parkeringspolicy och antalet platser är det krav som ställs i bygglovskedet. Behovet av parkeringsplatser uppgår till ca 650 p-platser, och ska ordnas inom kvartersmark. Största delen, drygt 500 stycken, placeras i parkeringsgarage under mark. Dessa fördelas på ett större garage omfattande 285 platser, ett mellanstort på 115 platser samt två mindre med vardera drygt 60 platser. Totalt drygt 100 platser föreslås utgöra markparkering inom bostadsområdet. Ett mindre antal parkeringar utgörs av kantstensparkeringar för korttidsparkering längs Smörslottsgatan och Östra Torpavägen. Cykelplatser (3 platser per bostadslägenhet) är möjligt att ordna inom bostadsområdet, både i förråd och vid entréer.

I det fall alla bottenvåningar i planområdet inryms med verksamheter kommer parkeringsbehovet bli större. De parkeringar som då krävs kan leda till att ytterligare ett parkeringsplan behöver anläggas under mark.

Projektets exploatör har ambitionen att möjliggöra för en grön resplan inom planområdet. En grön resplan innebär att man underlättar för andra transportmedel än den privatägda bilen, bland annat genom platser för bilpool, bekvämligheter för cyklister såsom cykelparkering inomhus, cykelverkstad samt förbättra tillgängligheten till kollektivtrafiksystem. Detta kan föranleda ett reducerat parkeringstal.

Trafikstrategi för nära storstad

I samklang med stadens klimatstrategi krävs enligt trafikstrategin en minskning av antalet bilresor med 25 procent år 2035 jämfört med 2011. Det innebär en fördubbling av antalet resor till fots, med cykel, samt med kollektivtrafik, vilket är i linje med K2020 där större omställningar bör ske där bäst förutsättningar finns. Trafikstrategin innehåller ett antal strategier, nedan beskrivs de strategier som planförslaget har en påverkan på.

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

Planförslaget ligger intill två hållplatser, Backvägen trafikeras bland annat av Svart express som ger en god koppling till centralstationen. Hållplatsen Smörslottsgatan trafikeras av stombuss linje 17 vilken har en hög turtäthet. Även hållplatsen vid Östra sjukhuset ligger inom gångavstånd och denna trafikeras av spårvagnstrafik. Exploateringen ligger även intill befintliga gång- och cykelbanor som är väl förbundna med stadens större gång- och cykelnät.

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

Planförslaget ger möjlighet för handel i bottenvåningarna längs med Smörslottsgatan och Östra Torpavägen. Planförslaget medger även en förskola. Med fler bostäder och boende i området kan kundunderlaget öka för närliggande torg. Fler ärenden kan därmed göras i närheten till bostaden vilket kan minska bilresandet.

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

Genom de förändringar som sker vid exploateringen, och i framtiden, omvandlas gaturummet längs Smörslottsgatan och Östra Torpavägen till att prioritera upp fotgängare och cyklister. Detta sker genom att fler gång- och cykelbanor anläggs samt att gaturummet smalnas av vilket leder till lägre hastigheter. Området får därigenom en mer stadsmässighet. En grön resplan planeras att tas fram vilket har som avsikt att minska behovet av bilar och se på nya resevanor. Planen möjliggör ombyggnad av korsningarna mot Östra Torpavägen och Brattåskärsvägen till cirkulationsplatser, vilket sänker hastigheten och möjliggör säkrare passager för cyklister och fotgängare. Bostadsentréer riktas ut mot gatorna för att öka tillgängligheten till gångvägsnätet. Ett stort antal cykelparkeringar tillkommer.

Omdisponera gaturummet och skapa mer yta för människor vill vistas och röra sig

Dagens utformning av planområdet är anpassat till att ge bilen stor kapacitet. Stora delar är parkeringsytor och buffertzoner/skyddszoner till vägarna. Genom exploate-

ringen skapas en mer stadsmässig bebyggelse och parkeringsantalet per lägenhet sjunker och parkeringen föreslås ske i garage. Genom förtätningen ges en mer mänsklig skala till den allmänna platsen där stora och ”öde” ytor tillägnade bilen ges en ny innebörd.

Tillgänglighet och service

Planområdet ligger nära hållplatser för kollektivtrafik med relativt god turtäthet. Med fler bostäder ökar underlaget för kollektivtrafik. Området är plant i norra och centrala delen men kuperat i söder. Nya bostäder kommer att förse med hiss samt att punkthusen i söder kommer även ha entréer åt två håll för bättre anpassning till terrängen och därigenom bättre tillgänglighet.

Tillgängligheten till service ökar genom att lokaler för verksamheter i entréplan i alla byggnader längs Smörslottsgatan och Östra Torpavägen och för övriga entrévåningar tillåts bostadsanknuten verksamhet så som mindre kontor och frisör.

Befintlig förskola inom planområdet kommer att ersättas med ny förskola i sydvästra delen av planområdet. Sammantaget klarar förskolor och skolor den ökade andelen barn som tillkommer med föreslagen bebyggelse.

Friytor

Planområdet innehåller stora ytor för lek, utevistelse mellan byggnaderna. Föreslagna parkeringshus kommer att förse med planterbart bjälklag för att taken ska kunna användas som gårdar för utevistelse. Lekplats samt bollplan föreslås mellan befintliga lamellhus i norr. Ytan reserveras genom **n**-bestämmelse som anger att den inte får användas för parkering.

Naturmiljö

Naturområdet anses inte vara av betydelsefull art men Östra Björkekärr är uppbyggt kring grönkilar från Delsjöterrängen och det gröna är en viktig del i stadsbilden.

I den branta terrängen i söder föreslås punkthus för att delar av naturen därigenom kan bevaras och ge värdefulla utblickarna från bebyggelsen vid Träkilsgatan ned mot Smörslottsgatan. Slänten flackas ut i samband med byggnation och blir på så sätt mer tillgänglig. Ny vegetation planteras. Gångvägen genom naturområdet mellan Träkilsgatan och Smörslottsgatan ska kvarstå. Möjligheten till lek i naturområdet kommer att kvarstå. Naturmarken längst åt sydost bevaras genom bestämmelse i plankarta.

Exploateringen berör en korridor med tall- och blandskog i planområdets södra del. Den gröna korridoren är ca 300 m lång, ca 50 m bred och smalnar av i en flaskhals där den enbart är ca 20 m bred. Skogsbeståndet är relativt ungt och dess värden har bedömts som små och allmänna. Området i stort är kraftigt påverkat av bebyggelse och tidigare exploateringar har begränsat grönområdets funktion som spridningskorridor för den biologiska mångfalden.

Exploateringen kommer sannolikt att ge viss negativ påverkan på områdets funktion som spridningskorridor. I ljuset av områdets låga naturvärde och den redan begränsade funktionen som spridningskorridor bedöms den samlade negativa påverkan ändå vara ringa. Förstärkningsåtgärderna som utförs för att skapa mer död ved kommer att begränsa negativ påverkan av vedlevande organismers spridningsförmåga i området.

Sociala aspekter

Detaljplanen ger möjlighet att uppföra flerbostadshus, ca 500 lägenheter, samt lokaler i entré våningen i byggnaden vid korsningen Smörslottsgatan/Remissvägen vilket skapar förutsättningar för en mer blandad bebyggelse än vad som finns i området idag. Befintliga lamellhus är hyresrätter, den nya bebyggelsen avses huvudsakligen uppföras som bostadsrätter, vilket är värdefullt för att få en blandning i upplåtelseformer. Ny lekplats mellan befintliga lamellhus kan underlätta möten mellan människor och befolka området mer vilket bl.a. är positivt ur trygghetssynpunkt.

I samband med planarbetet har en social konsekvensanalys och barnkonsekvensanalys genomförts i samarbete med berörda förvaltningar, där resultatet har inarbetats i handlingarna, se kapitel *Konsekvenser* nedan.

Teknisk försörjning

Dagvatten

En dagvattenutredning har tagits fram inför granskningsskedet, daterad 2016-06-02.

Den nordöstra delen i området drabbas relativt hårt vid skyfall då hela backen i söder och stora delar av planområdet avrinner dit. Ny bebyggelse förtätar och ringar in området mot omgivande gator. Ytan som översvämmas vid skyfall kommer till stor del att bebyggas vilket gör att skyfallshantering behövs kunna hanteras på andra ställen inom planområdet för att klaras.

Totalt är det 720 l/s som alstras från hela området vid ett 5-årsregn och ca 1940 l/s vid ett 100-årsregn.

Principlösningar för dagvatten och skyfallshantering föreslås enligt nedan.

- Markanslutna stuprör förses med utkastare i så stor utsträckning det är möjligt, och leds till rännor som mynnar i ytliga svackdiken och/eller grunda fördröjningsmagasin.
- Mellan befintliga byggnader och på planerade innergårdar skapas ytor för fördröjning som också bidrar till en fungerande skyfallshantering i området.
- Dagvatten från gator leds ner i underjordiska krossfyllda magasin som t.ex. placeras under parkeringsplatser i anslutning till gatan.
- Befintliga brandgator fortsätter att vara belagda med genomsläppligt material.
- Parkeringsplatser förses med genomsläppligt ytmaterial för infiltration till underjordiska magasin.
- Dagvattenbrunnar med dräneringsledningar som utlopp kompletterar de genomsläppliga ytorna för nedledning av dagvatten i de underjordiska magasinerna.
- I utkanten av området, mot befintligt gatunät, kan fördröjningsmagasin t.

- ex rörmagasin anordnas för hantering av takvattnet pga utrymmesbrist.
- Befintligt ledningssystem används för bortledning av dagvattnet men måste undersökas avseende status först.
- Avskärande diken/stråk skapas för att stoppa och fördröja dagvatten samt för att leda och samla skyfallsvatten från de högre liggande delarna i områdena innan de når de lägre liggande delarna.
- Farthinder eller upphöjda ytor skapas vid samtliga infarter i området där det finns risk att skyfallsvatten rinner in i området. Även vid nedfarter till p-husen kan upphöjda ytor hindra skyfallet att rinna ner i p-husen.
- Ytor för skyfallshantering skapas dels genom det ytliga dagvattenssystemet och dels genom att ett antal större ytor sänks ned i förhållande till omgivande markyta.

Dagvattenhanteringen som föreslås bygger på att all nederbörd som hamnar i området avtappas till det ledningsnät som finns idag. Detta görs för att en ombyggnad av det privata ledningsnätet dels skulle bli mycket omfattande och dyrt men också för att servisen för området, samt övrigt allmänt ledningssystemet utanför området, har begränsad kapacitet. Med den ökade andelen tak och hårdgjord yta i planområdet kommer flödet att öka och med den förändrade planbilden kommer området bli ännu mera instängt än idag. Av dessa anledningar föreslås att befintligt ledningsnäts kapacitet gäller som flödesbegränsning för utlopp från samtliga fördröjningsmagasin inkl vid utlopp i samband med skyfall.

Miljöförvaltningens riktvärden klaras för alla ämnen utom totalfosfor, PCB samt TBT som överskrider riktvärdena något.

För mer detaljerade redovisningar av förslaget för respektive avrinningsområde samt hantering vid skyfall och föroreningsberäkning se bilagd dagvattenutredning.

Vatten och avlopp

Sävenäs 131:2 har upprättade förbindelsepunkter för dricks-, spill- och dagvatten längs Smörslottsgatan. Befintliga dricksvattensserviser (två stycken 150 GJJ) ligger norr om korsningen vid Remissvägen medans serviser för spill- och dagvatten ligger i höjd med nämnda korsning. Huvudledning för samtliga tre ändamål kommer att läggas i allmän plats GATA norr om förskolan och nya förbindelsepunkter kommer där att försörja samtliga avstyckade fastigheter från Sävenäs 131:2. Spill- och dagvattensserviser kan delas på flera fastigheter medans dricksvattensserviser läggs en per fastighet. Kontakt tas mellan fastighetsägare och Kretslopp och vatten angående antal och lämpligt läge på förbindelsepunkter.

Privat ledningsnät som nu ligger i allmän plats GATA föreslås slopas och anslutningar längs denna sträcka blir till nya serviser mot den nyanlagda huvudledningen.

Nya förbindelsepunkter avses upprättas i allmän plats GATA, i vändplatsen norr om förskolan.

Kapaciteten på allmänt ledningsnät för dricksvatten medger uttag av brandvatten motsvarande områdestyp A2; VAV publikation P 83. Lägsta normala vattentryck i förbindelsepunkt motsvarar nivån + 104 m. I de fall högre vattentryck önskas får detta ordnas och betalas av fastighetsägaren.

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

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

Värme

Föreslagen bebyggelse kan anslutas till fjärrvärme.

El och tele

Anslutningspunkt för el och tele finns i Smörslottsgatan, Östra Torpavägen och Träkilsgatan. Befintlig transformatorstation ska omlokaliseras för att göra plats åt parkeringsgaraget mellan punkthusen. Nytt läge för transformatorstation blir strax öster om detta parkeringsgarage. Läget för ledningsområdet mellan Träkilsgatan och transformatorstationen har justerats med hänsyn till den nya bebyggelsen.

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.

Avfall

Inom planområdet finns byggrätt för miljöhus eller motsvarande med plats för restavfall, biologiskt avfall och grovavfall. Befintlig återvinningsstation i västra delen av planområdet (på kvartersmark) ska om möjligt ersättas i närområdet. Om ingen lämplig plats hittas ska befintliga och nya bostäder inom planområdet få fastighetsnära insamling av förpackningar och tidningar.

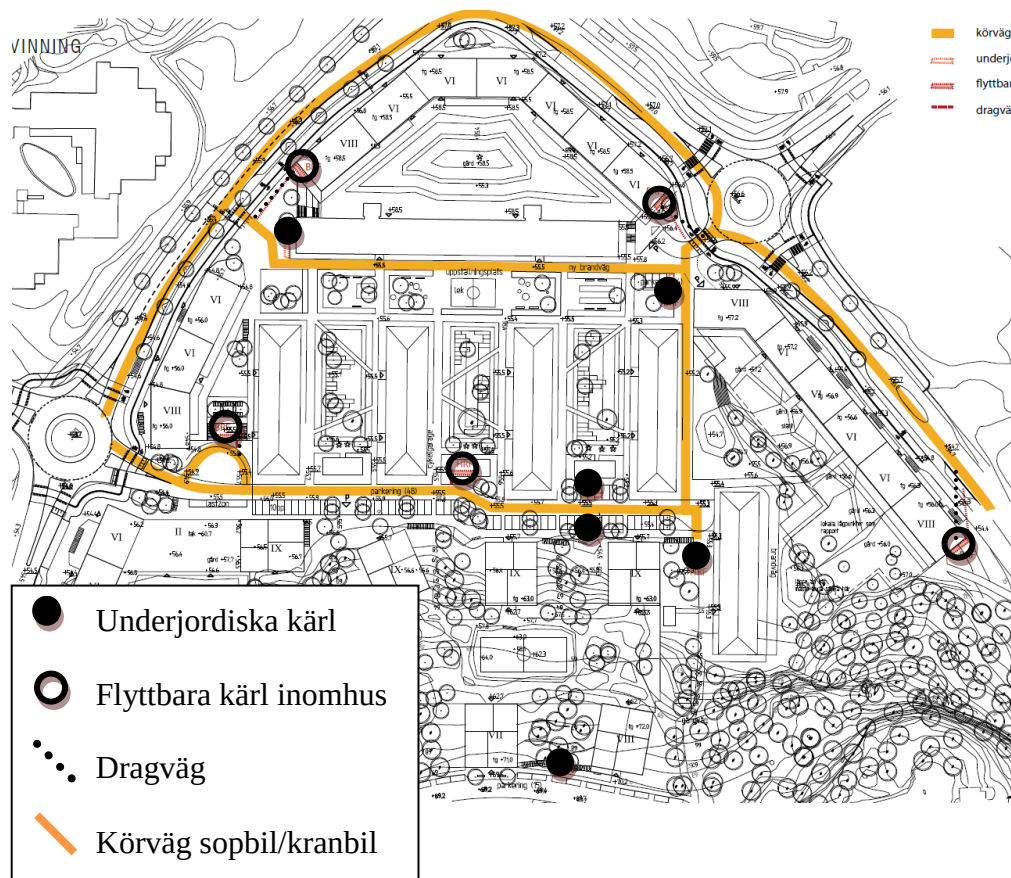


Bild: plan för avfallshantering. Illustration: White.

Räddningstjänst

Inom området finns befintliga brandvägar. Den brandväg som idag finns norr om loftgångshuset i norra delen av planområdet utgår på grund av det planerade underjordiska garaget. Denna brandväg ersätts med en ny brandväg längs loftgångshusets södra sida. I övrigt nås alla byggnader från gata eller det öst-västriga stråket i södra delen av planområdet. Alla punkthus i söder förses med trapphus av typen Tr2; ett trapphus med avskiljande konstruktion så att brand- och brandgasspridning till trapphuset begränsas.

Antalet brandposter i östra delen av planområdet behöver kompletteras.

Övriga åtgärder

Geotekniska åtgärder

Markområdet består generellt av ett ytlager av asfalt eller mulljord som underlagras av fyllnadsmaterial på lera, silt eller sand ned till ett djup mellan 0,7 och 2,3 meter. Under fyllnadsmaterialet finns i flertalet undersökta punkter sand med inblandning av silt, grus och snäckskal varvat med relativt tunna lerlager ned till fast berg.

Djupet till berg varierar i området, där det i den södra delen är mellan 0,7 m – 2,4 m och i den nordöstra delen 5 m – 10 m förutom en mätpunkt i öster, där 14 m djup har uppmätts.

Stabilitet

Nivåskillnaderna inom markområde med betydande jordlager är små och marken består mestadels av fastmark. Det gör att stabiliteten bedöms som tillfredställande.

Innan eventuell schaktning utförs intill Smörslottsgatans norra del och Östra Torpavägen utförs skall dock en stabilitetskontroll utföras.

Grundvatten

Grundvattennivåerna varierar mellan ca + 57,5 och +53,5 inom området. I områdets södra del innebär detta endast en knapp meter under befintlig mark och i dess norra ca 2,5 meter under markytan.

Berg

Befintliga bergslänter bedöms vara stabila. Inför schaktarbeten i jord-/blockslänter skall omkringliggande mark rensas på kvarliggande block som eventuellt kan komma i rullning. Utanför planområdets sydöstra del finns en bergskiva som bedömts osäker. Området ingår inte i detaljplanen. Markägaren informeras om att bergskivan bör tas ned.

Grundläggning

Innan grundläggningsarbeten påbörjas skall otjänligt fyllnadsmaterial, mulljord och annat sämre material, först schaktas bort.

Byggnader i det nordöstra delområdet bör grundläggas på stödpålar på grund av varierande mäktighet av lösa jordlager och med tanke på att tunga byggnader planeras. För byggnader i det västra området och i söder rekommenderas en grundläggning på avsprängt berg eller på plintar, då jorrdjupen är mindre.

Grundläggning och utformning av bergschaktväggar kan utföras utan restriktioner, där inga underjordiska anläggningar är berörda.

För slutgiltiga grundläggningsrekommendationer och förutsättningar rekommenderas kompletterande geotekniska undersökningar i flera punkter i varje husläge, särskilt i det nordöstra delområdet. Fyllnadsmaterialet skall vara radonkontrollerat och vara av god teknisk kvalitet, då bostäder kommer att byggas på området.

Markmiljö

Inom planområdet påträffades föroreningar som gravt överstiger riktvärdena för KM (känslig markanvändning) och MKM (mycket känslig markanvändning). Marken ska saneras innan startbesked kan beviljas.

En miljöprovtagning har utförts av Tellstest 2016-06-21, denna redovisar att inom området kan jordlagerföljden och jordarternas sammansättning variera stort, varför eventuella föroreningars art och spridning på djupet kan variera. Föroreningarna som hittats i provtagningspunkterna är aromater och PAH:er. Det har inte hittats föroreningar av tungmetaller eller alifater.

Föroreningshalterna har i samtliga punkter avtagit eller försvunnit helt med ökat djup (undantaget PAH). Asfaltsproverna visar att asfalt med förhöjda halter PAH 16 hittas i fyra av punkterna.

Tjärhaltig asfalt bedöms finnas inom kör- och parkeringsytor inom området, vilka troligen har förorenat fyllnadsmassorna och de naturliga jordarterna under asfalten. Då jordarterna inom området till största delen utgörs av sand är det inte omöjligt att PAH:er och eventuellt aromater skulle kunna påträffas i grundvattnet, även om föroreningshalten tydligt avtar med ökat djup.

Structor har utfört en kompletterande miljöteknisk markundersökning 2016-12-20 för området med anledning av tidigare påträffad tjärasfalt inom delar av aktuellt nybyggnadsområde. Av undersökningsresultaten kan följande slutsatser dras:

- Delar av området har asfalterats med tjärasfalt med lokalt höga halter PAH, i synnerhet i fastighetens norra del men även till viss del i den östra. Det finns en korrelation mellan områden med tjärasfalt och förhöjda halter i underliggande bärlager och fyllning. Då PAH inte är en lakningsbenägen förorening har de förhöjda halterna under asfalten (och tjärat bärlager) sannolikt sitt ursprung från byggtiden och tidigare markytor. Av flygbilderna från 1969 - 70 framgår att området asfalterades i direkt anslutning till arbetsytor med byggtrafik och omblandning av schaktmassor. Att asfaltering skett i omgångar under 2 - 3 år kan också förklara variationen i halter på grund av olika leveranser.
- Vid den tekniska schakten som krävs för grundläggning av hus, parkeringsgarage och vid anläggning av nya ytor kommer asfalten och underliggande tjärade bärlager inom exploateringsområdet och merparten av den lokalt förorenade fyllningen att schaktas bort. Hanteringen av detta material samt kontroller mm kommer att regleras i den anmälan om arbete i förorenad mark som exploatören kommer att lämna in till miljöförvaltningen.
- Metaller och olja har uppmätts i enstaka prover kopplat till rester av bygg- och rivningsavfall i fyllning. Halterna är måttliga och inte frekvent förekommande och bedöms inte kunna utgöra någon miljö och hälsorisk efter planerad nybyggnation.

Sammanfattningsvis bedöms överskottsmassor bestående av tjärasfalt och underliggande tjärade bärlager behöva köras iväg från området för externt omhändertagande vid planerade markarbeten. Tjärasfalt och tjärade bärlager kommer inte att lämnas kvar inom de ytor som berörs av nybyggnationen. Att hantera tjärasfalt vid exploatering i stadsmiljö är dock en välkänd problematik och rutiner för att hantera denna typ av massor är etablerad.

De resthalter som kvarstår under de ytor där tjärasfalt och tjärade bärlager avlägsnats kan lokalt överstiga KM. Dessa halter bedöms dock inte kunna utgöra några hälsorisker. Erfarenheterna visar att det är mycket svårt att i detalj kartlägga fläckvis resthalter. Det kan även uppstå viss kontaminering av underliggande mark i samband med att asfalten och de tjärade bärlagren tas bort. Structor rekommenderar därför att nya schaktytor där det tidigare förekommit tjärasfalt alltid förses med en materialavskiljande geotextil och minst 0,5 m ren tillförd jord eller motsvarande fysiskt skydd. Detta förfarande förhindrar att exponering av eventuell restförorening kan ske. Åtgärden innebär följaktligen också att eventuell annan ytlig förorening i mark åtgärdas inom aktuell del av fastigheten. I saneringsanmälan beskrivs därför vilka ytterligare parametrar som skall analyseras som underlag för extern avfallshantering m.m.

Buller

I planbestämmelser om buller finns riktvärden för ljudnivåer. Dessa riktvärden överensstämmer med riktvärden i "Förordningen om trafikbuller vid bostadsbyggnader" (2015:216). Definitioner och förklaringar till riktvärdena som finns i Förordningen om trafikbuller gäller även för planbestämmelser om buller.

En bullerutredning har upprättats enligt 4 kap 33a§. Bullerutredningen innehåller en redovisning av beräknade värden för omgivningsbuller. För flerbostadshusen med fasad mot Smörslottsgatan och Östra Torpavägen uppgår ekvivalent ljudnivå till som mest 60-65 dBA, utifrån trafikprognos för år 2035. Maximal ljudnivå uppgår till som mest 80-85 dBA.

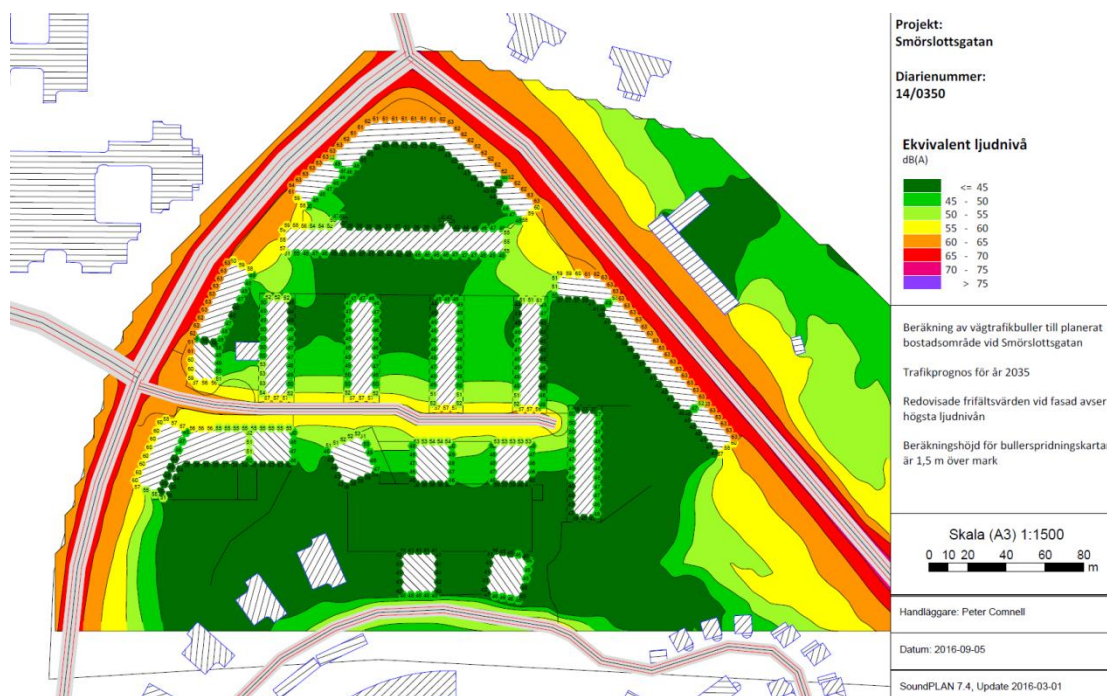


Bild: Ekvivalent ljudnivå för bebyggelsen. Röda områden innebär 65-70 dBA, orange områden 60-65 dBA, gula områden 55-60 dBA och ljusgröna områden 50-55 dBA.

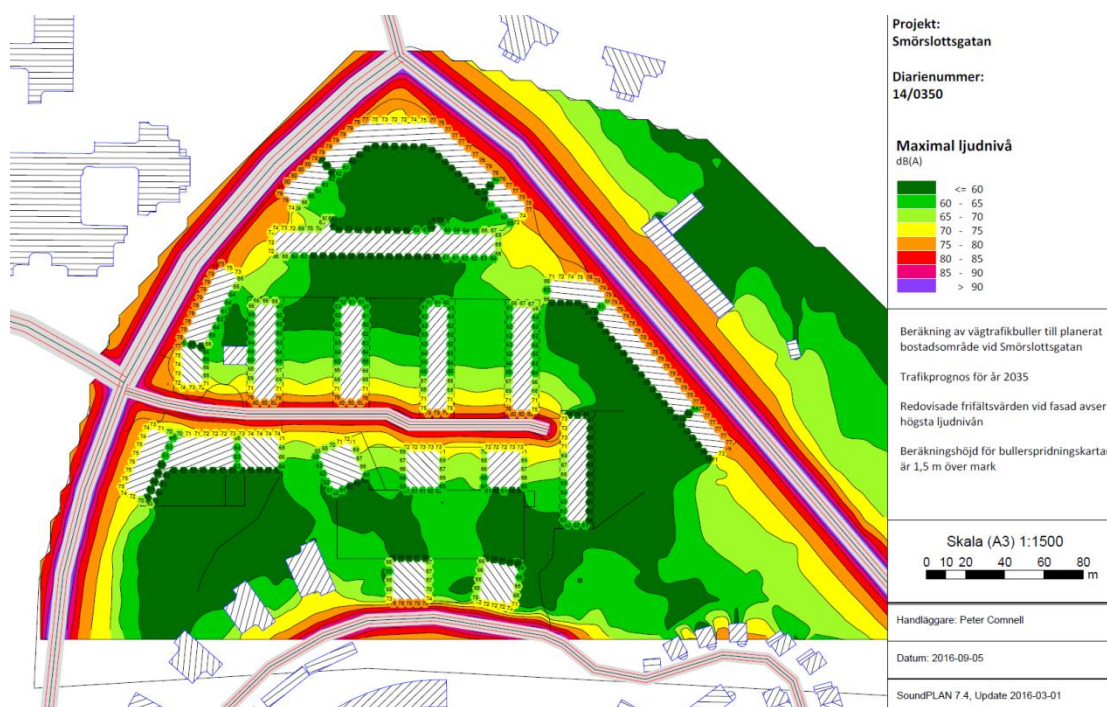


Bild: Maximal ljudnivå för bebyggelsen nattetid. Röda områden innebär 80-85 dBA, orange områden 75-80 dBA, gula områden 70-75 dBA och ljusgröna områden 65-70 dBA.

I förordningen om trafikbuller vid bostadsbyggande framgår att buller från spårtrafik och vägar inte bör överskrida 55 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad, och 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden. Om bullret vid en bostadsbyggnads fasad ändå överskrider bör en skyddad sida uppnås där bullret uppgår till högst 55 dBA ekvivalent ljudnivå och maximal ljudnivå mellan kl. 22.00 och 06.00 uppgår till högst 70 dBA vid fasad och som minst hälften av bostadsrummen är vända mot. Som ovan gäller även här högst 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden.

Genom att placera bebyggelsen utmed Smörslottsgatan och Östra Torpavägen erhålls tyst sida in mot gården och befintliga lamellhus. I de nya bostäderna mot Smörslottsgatan och Östra Torpavägen kan minst hälften av bostadsrummen i bostaden vändas mot tyst sida.

Det är i området även möjligt att anordna uteplatser där ljudnivån understiger 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå.

En viss reflekterande effekt fås längs Östra Torpavägen till följd av den nya bebyggelsen. Detta är synligt i bilderna nedan. I underlaget beräknas värdena på en byggnad öster om Östra Torpavägen som inte längre finns kvar, men bilden ger likväl en bild av förmodad framtida situation. Bullernivåerna ökar med 1 dBA.

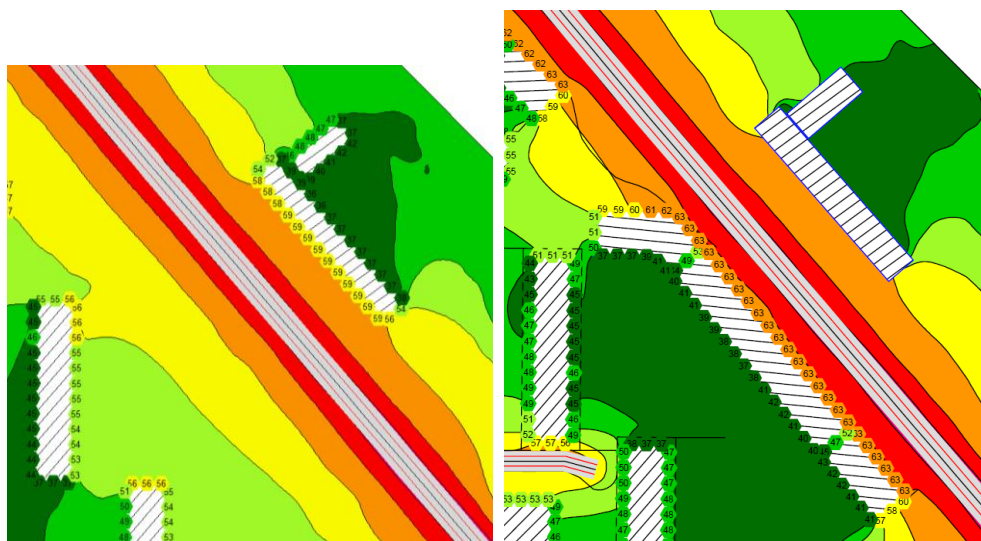


Bild: Ekvivalent ljudnivå för bebyggelsen öster om Östra Torpavägen pga bullerreflektion från den nya bebyggelsen. Till vänster bullersituationen utan ny bebyggelse, fasadvärdena har värdena 58-59 dBA mot gata. Till höger bullersituation med den föreslagna nya bebyggelsen, fasadvärdena ökar något till 58-60 dBA pga reflektionen.

Luft

Samtliga miljö kvalitetsnormer för kvävedioxid klaras med god marginal.

Fastighetsindelning

Detaljplanen innebär att:

- Den mark som i planområdets västra del är utlagd som kvartersmark för bostad och skola ska innehålla en förskola.
- Mark som är utlagd som allmän platsmark ska ingå i lämplig kommunal fastighet som har samma ändamål.

Föreslagna gemensamhetsanläggningar och u-områden mm framgår av plankartan. En mer detaljerad beskrivning av planens fastighetsrättsliga konsekvenser finns i kapitlet *Fastighetsrättsliga frågor* nedan.

Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

Anläggningar inom allmän plats

Detaljplanen föreskriver att kommunen är huvudman för allmän plats och ansvarar för utbyggnad av denna. I denna detaljplan tillkommer en infart från Smörslottsgatan, angöringen till förskolan, del av infart från Östra Torpavägen samt gång- och cykelbana längs Smörslottsgatan som allmän plats.

Anläggningar inom kvartersmark

Exploatören ansvarar för utbyggnad av anläggningar inom kvartersmark.

Anläggningar utanför planområdet

Den befintliga återvinningsstationen som ligger på exploatörens fastighet ska flyttas till kommunägda fastigheten Sävenäs 747:68 vid Smörslottsgatan/Vitaminvägen.

Ombyggnad av Smörslottsgatan och Östra Torpavägen sker i anslutning till planområdet. Detta för att kunna tillskapa säkra utfarter i form av rondeller och anlägga angöringsytor till bostäderna från gatorna i form av gatuparkeringar.

Drift och förvaltning

Område redovisat som allmän plats GATA kommer att förvaltas av kommunen, genom trafiknämnden.

Exploatören ansvarar för drift och förvaltning av kvartersmarken.

Fastighetsrättsliga frågor

Samråd har skett med lantmäterimyndigheten.

Mark ingående i allmän plats, inlösen

Vid kommunalt huvudmannaskap har kommunen både rättighet och skyldighet att lösa in mark som enligt planen ska utgöra allmän plats.

I det aktuella planområdet blir inlösen aktuellt för marken som kommer att utgöra infart från Smörslottsgatan, angöringen till förskolan, del av infart från Östra Torpavägen samt gång- och cykelbana längs Smörslottsgatan (ca 2000 kvm).

Fastighetsbildning

Fastighetsbildning skall ske i enlighet med detaljplanen. Genomförandet av planen kommer innebära lantmäteriatgärder såsom fastighetsreglering, avstyckning, ledningsrätt och anläggningsåtgärder.

Fastighetsreglering kommer att ske mellan kommunens fastighet och exploatörens fastighet för att säkerställa allmän platsmark och för att säkerställa utrymme för förskolegården.

Före beviljande av bygglov på en fastighet ska fastigheten överensstämja med planen till sin omfattning.

Gemensamhetsanläggningar

Vissa områden har reserverats för att vara tillgängliga för bildandet av gemensamhetsanläggningar och har markerats med "g" på plankartan. Reservationen ska ses som ett utrymme inom vilket en gemensamhetsanläggning lämpligen kan bildas. Fastighetsägarna kan själva välja en annan lokalisering eller omfattning av de gemensamma anläggningarna om de kommer överens om att det är mer lämpligt. Reservationen på plankartan är inte heller ett tvång.

Orsaken till reservationen i plankartan är att delar i de ingående fastigheterna får skilda ändamål pga. den nya detaljplanen och därmed ökar sannolikheten för att de på sikt ska kunna avstyckas och utgöra egna fastigheter. Möjligheten till gemensamma vägar och parkeringsytor stärks genom reservation.

Gemensamhetsanläggning bör bildas för kvartersgatorna. Fastigheter som bör ingå i en sådan gemensamhetsanläggning är de som fastighetsbildas för bostadsändamål samt ursprungsfastigheten där hyresbostäderna är belägna. Om enskilda fastigheter bildas för parkeringsändamål bör även de ingå.

Gemensamhetsanläggningar kan bildas för skötsel av grönområden på kvartersmark, för parkering och enskilda ledningar på kvartersmark.

De skilda fastigheternas behov av parkering enligt p-normen kan antingen lösas inom egen fastighet, genom servitut på annan fastighet, som delägare i gemensamhetsanläggning för parkering eller genom att teckna långt hyresavtal med ägaren till parkeringsanläggning inom planområdet.

Servitut

Ändring av läge i detaljplanen skall ske av befintligt servitut för gångväg (1480K-2010F59.3). Det befintliga servitutet är för allmän gångtrafik och har bildats för att tillgodose möjligheten att kunna gå en kortare väg från busshållplatsen vid Smörslottsgatan till bostäderna vid Träkilsgatan. I planen har x-område lagts ut där det nya läget på servitutet bör hamna. Det har bedömts mest lämpligt i det här fallet att låta gångvägen vara kvar som servitut. Härskande fastighet är Sävenäs 747:137, vilken är en kommunalägd fastighet där både delar av Smörslottsgatan samt Träkilsgatan ingår. Servitutet avser att underlätta rörelser mellan Smörslottsgatan och Träkilsgatan .

För planens genomförande har det inte bedömts nödvändigt att reglera att enskilda anläggningar ska kunna förläggas på annan plats än den egna fastigheten. Servitut eller nyttjanderätter kan ändå komma att bildas genom initiativ från berörd fastighets-

ägare. Prövning och bildande sker genom Lantmäteriet (officialservitut) eller genom inskrivning i fastighetsregistret (avtalsservitut, nyttjanderätt).

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 genomförandeavtalet att exploatören 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 område som på plankartan markerats med **E** kan teknisk anläggning placeras. Dessa ska säkerställas med ledningsrätt alternativt avstyckas till egna fastigheter.

Starkströmsledningen (ledningsrätt 1480K-2014F5.1) kommer att omprövas då dess läge kommer till viss del ändras. Inom ledningsrätten ligger även en transformatorstation vars läge skall ändras.

Avloppsledningen (ledningsrätt 1480K-2014F157.1) kommer att omprövas då delar av ledningen ligger på det området som idag är kommunal mark men som kommer att övergå till kvartersmark.

På den mark som överförs från kommunens fastighet till exploatörens fastighet finns en färskvattenledning. Denna ska säkerställas genom ledningsrätt.

Ansökan om lantmäteriförrättning

Respektive ledningsägare ansvarar för ansökan om lantmäteriförrättning avseende ny ledningsrätt samt ändring alternativt upphävande av befintliga ledningsrätter. Ansvar för att ansöka om och bekosta lantmäteriförrättning för övriga åtgärder regleras i genomförandeavtalet.

Fastighetsrättsliga konsekvenser

Nedan anges de fastighetsrättsliga konsekvenser som detaljplanen innebär. Redovisningen har begränsats till att omfatta mark som går från att vara allmän plats till kvartersmark eller tvärtom samt de områden där ett genomförande av planen kräver att fastighetsindelningen ändras. Översiktlig karta där respektive område är ungefärligt markerat finns under tabellen.

Avstående fastighet	Mottagande fastighet	Areal	Markanvändning efter
1. Sävenäs 747:137 (kommunens fas-	Sävenäs 131:2 (explo-	5450 kvm	Förskolegård, par-

tighet)	atörens fastighet)		kering
2. Sävenäs 747:137	Sävenäs 131:2	200 kvm	Del av cirkulationsplats
3. Sävenäs 131:2	Sävenäs 747:137	1400 kvm	Infart och angöring förskola samt cykel- och gångbana.

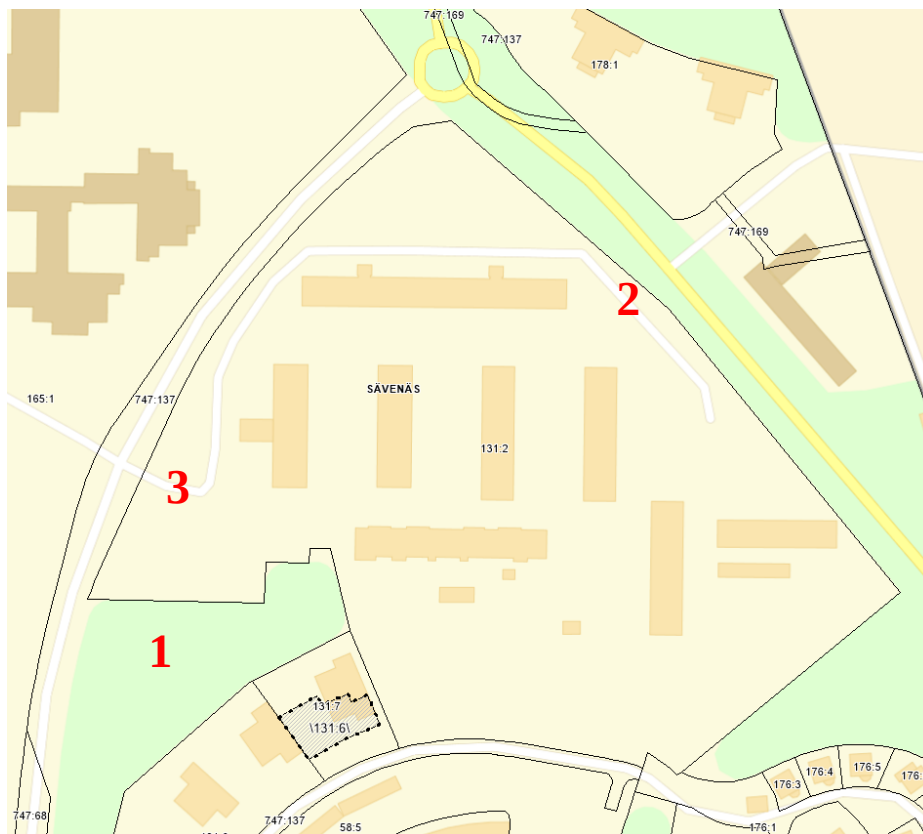


Bild: fastighetsrättsliga konsekvenser - områden

Avtal

Avtal mellan kommun och exploatör

Innan detaljplanen antas ska avtal tecknas mellan kommunen och exploatören angående genomförande av planen.

Avtal om fastighetsreglering kommer att upprättas för att reglera marköverföringarna mellan kommunens fastighet och exploatörens fastighet.

Avtal mellan ledningsägare och exploatör

På fastigheten Sävenäs 131:2 finns två ledningsrätter. En (1480K-2014F157) för avlopp till förmån för Göteborgs kommun och en (1480K-2014F5) för låg- och högspänningsledningar med tillhörande transformatorstation till förmån för Göteborg Energi Nät AB

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

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

Tidplan

Samråd: 4 kvartalet 2015 - 1 kvartalet 2016

Granskning: 4 kvartalet 2016

Antagande: 2 kvartalet 2017

Om planen inte överklagas fastställs den fem veckor efter antagande.

Förväntad byggstart: 3 kvartalet 2017

Färdigställande: 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

Nollalternativet

Nollalternativet innebär att planområdet används som det gör idag. I nollalternativet kvarstår de stora markparkeringarna utmed Smörslottsgatan och Östra Torpavägen, befintlig förskola och garagelängor kvarstår samt naturmarken i söder är obebyggd. Inga fler bostäder, service eller parkeringshus tillkommer i området. Befintliga lamellhus blir fortsatt väl synliga från Smörslottsgatan och Östra Torpavägen med för dessa bostäder bibehållen utsikt åt dessa håll. Befintlig bebyggelse på Träkilsgatan får fortsatt utsikt över ett från bebyggelse obrutet naturområde och grönkilen kvarstår. En otydlighet kring de privata och halvprivata rummen kvarstår. Det stora oformliga trafiklandskapet utmed Smörslottsgatan och Östra Torpavägen kvarstår.

Sociala konsekvenser och barnperspektiv

De sociala konsekvenserna och barnperspektivet har studerats utifrån att området kompletteras med nya flerbostadshus, lokaler för verksamheter i entréplan, nya par-

keringsgarage och förskola i området. I samband med planarbetet har en social konsekvensanalys och barnkonsekvensanalys genomförts i samarbete med berörda förvaltningar. Där framkom att ny bebyggelse innebär mer befolkning i området som kan ge mer underlag för handel vid befintliga torg. Ny bebyggelse kan innebära en utveckling av gårdarna.

Sammanhållen stad

Fler bostäder i området med olika upplåtelseformer ger bättre förutsättningar för mångfald och möten mellan människor och kan därigenom motverka segregation. Fler boende längs Smörslottsgatan och Östra Torpavägen samt mellan Träkilsgatan och befintliga lamellhus bidrar till en mer sammanhållen stad. De befintliga byggnadernas höga sockelvåningar och avstånd till omgivande gator verkar inte för en sammanhållen stad. Föreslagen bebyggelse kopplar på ett bättre sätt till omgivningen och kan öka områdets attraktivitet och trygghet.

Samspel

Fler boende utmed Smörslottsgatan och Östra Torpavägen samt mellan Träkilsgatan och befintliga lamellhus bidrar till att området befolkas mer vilket förbättrar underlaget för möten. Med nya sitt- och lekplatser i området erhålls en gemensam, neutral arena, som kan underlätta för möten mellan människor och bidra till ökad trygghet i området.

Vardagsliv

De stora markparkeringarna som finns i området idag är prioriterade för biltrafik. Ett genomförande av planen innebär att dessa stora parkeringsytor istället ersätts med bostäder. Med nya boendeformer finns möjlighet att bo kvar i området även om familjeförhållandena eller livssituationen förändras. Lokaler i entrévåningen bidrar till liv utmed gatan och service i närområdet. Lokalerna i entrévåningen kan även användas för samlingslokaler, föreningsliv etc. De stora gårdarna mellan husen kan fungera väl för barn genom att de i stort sett är skilda från trafiken.

Identitet

Området präglas av de storskaliga lamellhusen med gårdarna däremellan, de stora markparkeringarna och den branta slänten i söder. Under arbetet med social konsekvensanalys och barnkonsekvensanalys framkom att de stora grönytorna mellan lamellhusen inte används som de skulle kunna göra då man känner sig uttittad/utsatt på gårdarna. Området omges av barriärer såsom Östra sjukhuset, den stora branten i söder och för barn de stora vägarna Smörslottsgatan och Östra Torpavägen. Förslaget innebär att markparkeringarna ersätts med bebyggelse vilket gör att befintliga lamellhus inte i samma utsträckning har kvar den fria utsikten åt dessa håll, men ny bebyggelse kan tillföra nya värden i området genom att avvika från de befintliga lamellhusen i placering och utformning. En utveckling av gårdarna kan underlätta för befolkning av gårdarna. Bebyggelsen placeras till stor del på markparkeringar men viss naturmark tas i anspråk för bebyggelse. Med lokaler i entrévåningarna kan det sociala livet utvecklas vidare.

Hälsa och säkerhet

Med föreslagen bebyggelse erhålls fina gårdar i skyddade lägen och medger yta för lekplats, mindre bollplan. Genom att placera den nya bebyggelsen utmed Smörslottsgatan och Östra Torpavägen samt med nya korsningar vid nya utfarter får gatan en annan utformning vilket bl.a. underlättar för passage med barn.

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 m.m.

Inga riksintressen eller andra områden med särskilda natur- eller kulturintressen berörs. Naturområdet i söder anses inte vara av betydelsefull art men Östra Björkekärr är uppbyggt kring grönkilar från Delsjöterrängen och det gröna är en viktig del i stadsbilden. Med anledning härav utformas bebyggelsen här som punkthus med möjlighet att bibehålla naturmark mellan byggnaderna.

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

MKB/Behovsbedömning

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

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 mindre 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 miljökvalitetsnormer 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 2015-10-23. Följderna av planens genomförande ska dock alltid redovisas enligt PBL. Nedan följer därför en kort sammanställning av planens miljökonsekvenser.

Miljömål

Planen bedöms inte bidra till att miljömålen inte riskerar att uppfyllas. Flertalet miljömål bedöms inte beröras av att genomförandet av planförslaget eller medföra någon skillnad mot dagsläget. Nedan följer en sammanfattning av vilka miljömål som berörs av ett genomförande av planen baserat på framtagna miljöbedömning.

Berörda miljömål	Påverkan	Stadens bedömning
(1)Begränsad klimatpåverkan och (2)Frisk luft	Ingen förändring	Planen bedöms endast marginellt påverka trafikmängden. Planområdet ligger nära två kollektivtrafikhållplatser med olika busslinjer. Därför bedöms planen vara förenlig med miljömålen.
(3)Levande sjöar och vattendrag	Ingen förändring	Föreslagen dagvattenlösning ger en god rening av dagvatten, trots att vissa mindre delar av området inte genomgår särskild rening. Stadens riktvärden klaras för alla ämnen utom totalfosfor, PCB samt TBT som överskrider riktvärdena något.
(10)Levande skogar, naturvärden, tillgänglighet	Påverkan	Naturmark tas i anspråk för bebyggelse men inga skyddade arter har noterats i naturområdet. Föreslagna punkthus och garage under mark gör att den branta slänten blir mer tillgänglig. Därför bedöms planen vara förenlig med miljömålet.
(11)God bebyggd miljö, attraktiv bebyggelsemiljö, god ljudmiljö	Neutralt - Positivt	Befintliga lamellhus kommer delvis att skymmas av ny bebyggelse men den nya bebyggelsen kan tillföra nya värden i området genom att avvika i placering och utformning med lamellhusen. Med ny bebyggelse erhålls tyst sida in mot gårdarna. Därför bedöms planen vara förenlig med miljömålet
(12)Rikt växt- och djurliv, sociala värden	Neutralt -positivt	Naturmark tas i anspråk för bebyggelse men inga skyddade arter har noterats i naturområdet.

		det. Med ny bebyggelse och utveckling av gårdarna med fler sittplatser, lekplats, mindre bollplan etc. som underlättar möten mellan människor kan nya sociala värden tillföras till området. Därför bedöms planen vara förenlig med miljömålet.
--	--	---

Naturmiljö

Naturmarken i södra delen av planområdet utgörs av lövskog, främst björk, sälg, asp och lönn även enstaka större tallar finns. Området i väster består främst av mager tallskog med visst inslag av björk och asp. Inga skyddade arter har noterats. Planområdet bedöms ha små allmänna lokala värden för biologisk mångfald. Detta beroende på den begränsade arealen och på att samma nyckelkvaliteter finns i större mängd i skogspartiet öster om planområdet. Påverkan på naturvärden i allmänhet bedöms som liten. Om skydds- och förstärknings- eller kompensationsåtgärder i form av sparade träd, högstubbar och om holkar sätts upp bedöms påverkan bli ringa eller rent av positiv för vissa arter.

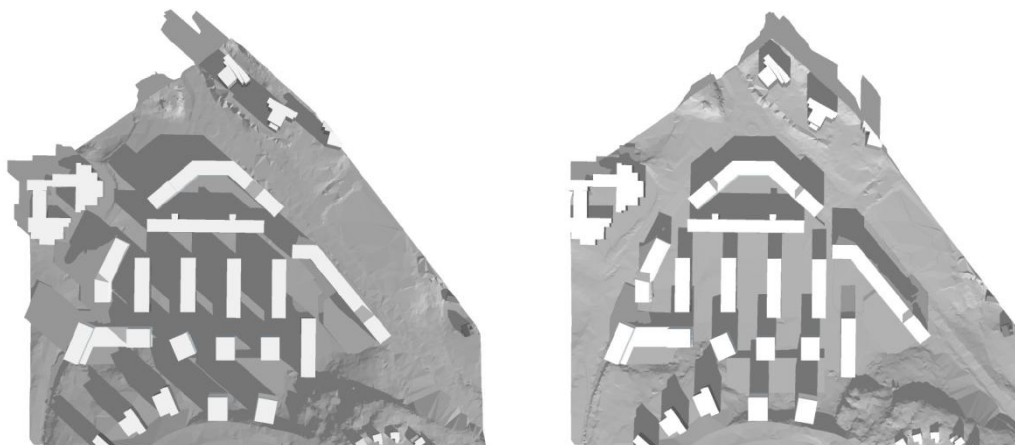
Stadsbild

Stadsbilden kommer att påverkas med ny bebyggelse, som placeras på de stora markparkeringarna som omger området samt mellan befintliga lamellhus och Träkilsgatan. Den nya bebyggelsen kan koppla an till omgivande områden på ett bättre sätt än befintliga byggnader, skapa tydligare gaturum och göra området mer tillgängligt och extrovert än vad det är idag. Bebyggelsen kommer att variera i höjd, anpassas till höjdskillnaderna i den omgivande terrängen och därigenom ge en värdefull variation i området.

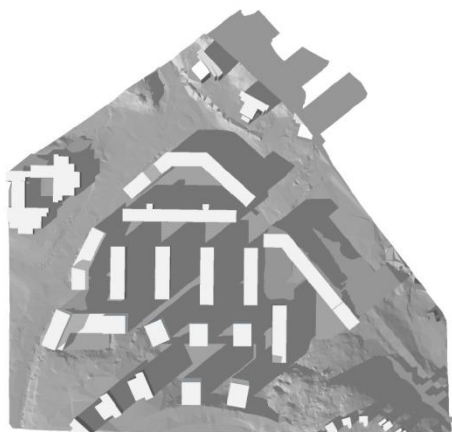
Solstudie

En solstudie har tagits fram i samband med bearbetning av den nya bebyggelsen.

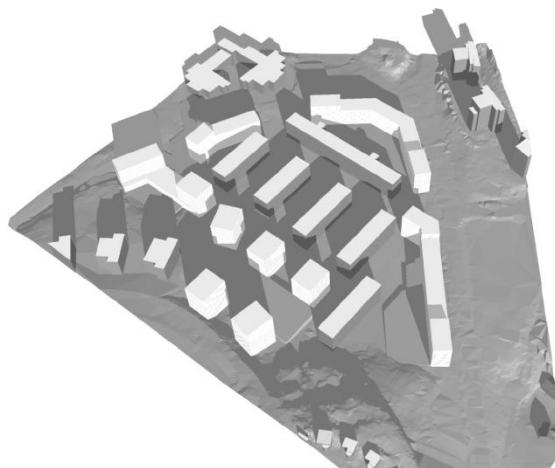
De föreslagna byggnaderna har efter samrådet sänkts i höjd för att minska skuggningen av befintliga bostäder. Kontakten upp genom sluttningen i söder är viktig för att, trots nivåskillnaderna, släppa igenom sol ner till lägenheter och gårdar. Härav har punkthusen placerats i linjer. Solstudien visar att befintlig bebyggelse utanför planområdet inte skuggas av den nya bebyggelsen.



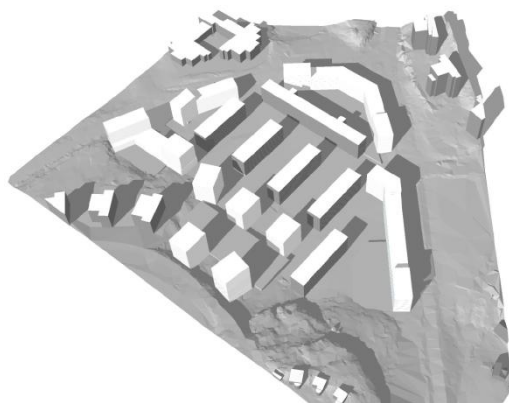
Höstdagjämning kl 09, ovanifrånperspektiv.



Höstdagjämning kl 12, ovanifrånperspektiv.



Höstdagjämning kl 15, ovanifrånperspektiv.



Vårdagjämning kl 09, perspektiv från sydost.



Vårdagjämning kl 12, perspektiv från sydost.

Vårdagjämning kl 15, perspektiv från sydost.

Ekonomiska konsekvenser av detaljplan

Kommunens investeringsekonomi

Fastighetsnämnden får inkomster i form av exploateringsbidrag från exploitören och från försäljning av kvartersmark.

Fastighetsnämnden får utgifter för utbyggnad av allmän plats och för lantmäterikostnad.

Trafiknämnden kan få kostnader för del av utbyggnad av trafikanläggningar utanför planområdet. Trafiknämndens kostnader är för eventuell utbyggnad av en rondell vid korsningen Remissvägen och Smörslottsgatan.

Kretslopp och vattennämnden får inkomster i form av anläggningsavgifter samt utgifter för utbyggnad av anslutningspunkter.

Kommunens drifts- och förvaltningsekonomi

Trafiknämnden får kostnader för skötsel och underhåll av infarter och angöringen till förskolan.

Kretslopp och vattennämnden får intäkter från brukningstaxan och kostnader för ränta och avskrivningar samt driften av nya och befintliga ledningar.

Lokalnämnden får ökade driftskostnader för inhyrning av lokaler och drift av förskola.

Ekonomiska konsekvenser för exploatören

Exploatören kommer att få betala ett exploateringsbidrag till kommunen för den nytta som deras fastighet har av investeringar i de allmänna anläggningarna.

Exploateringsbidraget kommer att förhandlas under den fortsatta planprocessen och regleras i det exploateringsavtal som ska träffas mellan kommunen och exploatören.

Exploatören får kostnader för planavgift, markförvärv, utbyggnad inom kvartersmark, anläggningsavgifter, bygglov, lantmäteriförrättning, flytt av ledning mm.

Ekonomiska konsekvenser för enskilda fastighetsägare

Planläggningen bedöms inte innebära några ekonomiska konsekvenser för enskilda fastighetsägare.

Överensstämmelse med översiktsplanen

Detaljplanen stämmer överens med översiktsplanen.

För Stadsbyggnadskontoret

Karoline Rosgardt
Planchef

Agneta Runevad
Planarkitekt

Robin Sjöström
Plankonsult, Tengbom

För Fastighetskontoret

Magnus Uhrberg
Tf Enhetschef

Malin Lorentsson
Exploateringsingenjör