

Detaljplan för Bostäder vid Smörslottsgatan

Utökat planförfarande



Samrådshandling
December 2015

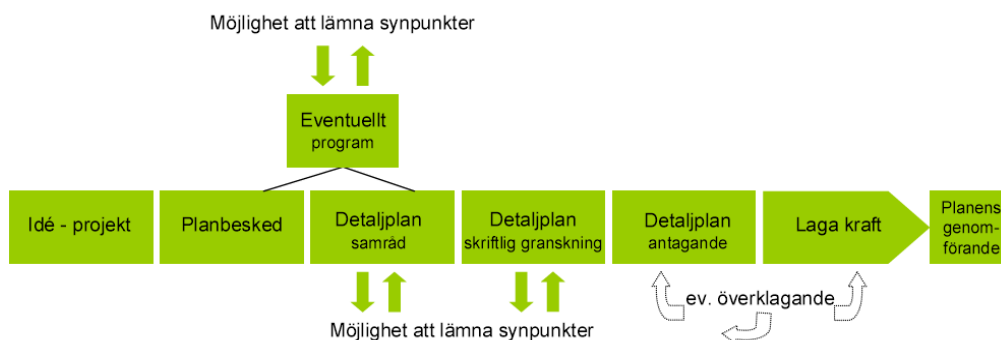


Göteborgs Stad
Stadsbyggnadskontoret

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 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

Tordh Lindgren, Fastighetskontoret, tfn 031-368 10 77

Lars Andersson, Trafikkontoret, tfn 031-368 26 81

Samrådstitid: 16 december 2015 - 2 februari 2016



Göteborgs Stad

Planhandling

Samråd

Datum: 2015-12-16

Aktbeteckning: 2-xxxx

Diarienummer SBK: 0350/14

Handläggare SBK

Agneta Runevad

tel: 031-368 15 80

fornamn.efternamn@sbk.goteborg.se

Diarienummer FK: 2915/15

Handläggare FK

Tordh Lindgren

Tel: 031-368 10 77

tordh.lindgren@fastighet.goteborg.se

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

Detaljplanen är upprättad 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)
- Grundkarta
- Illustrationsritning

Utredningar:

- Trafikbullenberäkning, SBK 2015-10
- PM Geoteknik, Tellstedt 2015-09-28
- Markteknisk undersökningsrapport 2015-09-28
- Parkeringsutredning PM

Innehåll

DETALJPLAN FÖR BOSTÄDER VID SMÖRSLOTTSGATAN	1
<i>Utökat planförfarande</i>	1
SAMRÅDSHANDLING DECEMBER 2015	1
<i>Planprocessen</i>	2
<i>Information</i>	2
<i>Detaljplan för Bostäder vid Smörslottsgatan inom stadsdelen Sävenäs i Göteborg, del av Jubileumssatsningen</i>	3
PLANBESKRIVNING	3
<i>Detaljplanen omfattar följande handlingar:</i>	3
INNEHÅLL	4
SAMMANFATTNING	5
<i>Planens syfte och förutsättningar</i>	5
<i>Planens innebörd och genomförande</i>	5
<i>Avtal om genomförande kommer att tecknas</i>	6
<i>Överväganden och konsekvenser</i>	6
<i>Avvikelser från översiktsplanen</i>	7
PLANENS SYFTE OCH FÖRUTSÄTTNINGAR	8
<i>Syfte</i>	8
<i>Läge, areal och markägförhållanden</i>	9
<i>Planförhållanden</i>	11
<i>Mark, vegetation och fauna</i>	12
<i>Fornlämningar, kulturhistoria och befintlig bebyggelse</i>	12
<i>Sociala aspekter</i>	13
<i>Trafik och parkering, tillgänglighet och service</i>	15
<i>Teknik</i>	15
<i>Störningar</i>	16
DETALJPLANENS INNEBÖRD OCH GENOMFÖRANDE	16
<i>Bebyggelse</i>	17
<i>Trafik</i>	18
<i>Tillgänglighet och service</i>	18
<i>Friytor</i>	19
<i>Sociala aspekter</i>	19
<i>Teknisk försörjning</i>	19
<i>Övriga åtgärder</i>	21
<i>Fastighetsindelning</i>	23
<i>Huvudmannaskap och ansvarsfördelning</i>	23
<i>Fastighetsrättsliga frågor</i>	23
<i>Avtal</i>	25
<i>Tidplan</i>	25
<i>Genomförandetid</i>	25
ÖVERVÄGANDEN OCH KONSEKVENSER	26
<i>Nollalternativet</i>	26
<i>Sociala konsekvenser och barnperspektiv</i>	26
<i>Miljökonsekvenser</i>	27
<i>Ekonomiska konsekvenser av detaljplan</i>	29
ÖVERRENSSTÄMMELSE MED ÖVERSIKTSPLANEN	30

Sammanfattning

Planens syfte och förutsättningar

Behovet av bostäder i centrala och halvcentrala lägen i Göteborg är stort. Syftet med detaljplanen är möjliggöra förtätning med moderna och tillgängliga bostäder och skapa mer stadsmässig bebyggelse på ytor som idag huvudsakligen används för parkering. 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 underjordiska garage. Ny förskola med 6 avdelningar föreslås i anslutning till grönområdet i sydväst. Lokaler för verksamheter i bottenplan medges i byggnaden närmast korsningen Smörslottsgatan/Remissvägen, med krav på verksamhetslokal i byggnadens södra del.

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

Detaljplanen överensstämmer med Översiktsplan för Göteborg, med undantag från spårvägsreservatet utmed Östra Torpavägen som inte längre är aktuellt.

Planens innebörd och genomförande

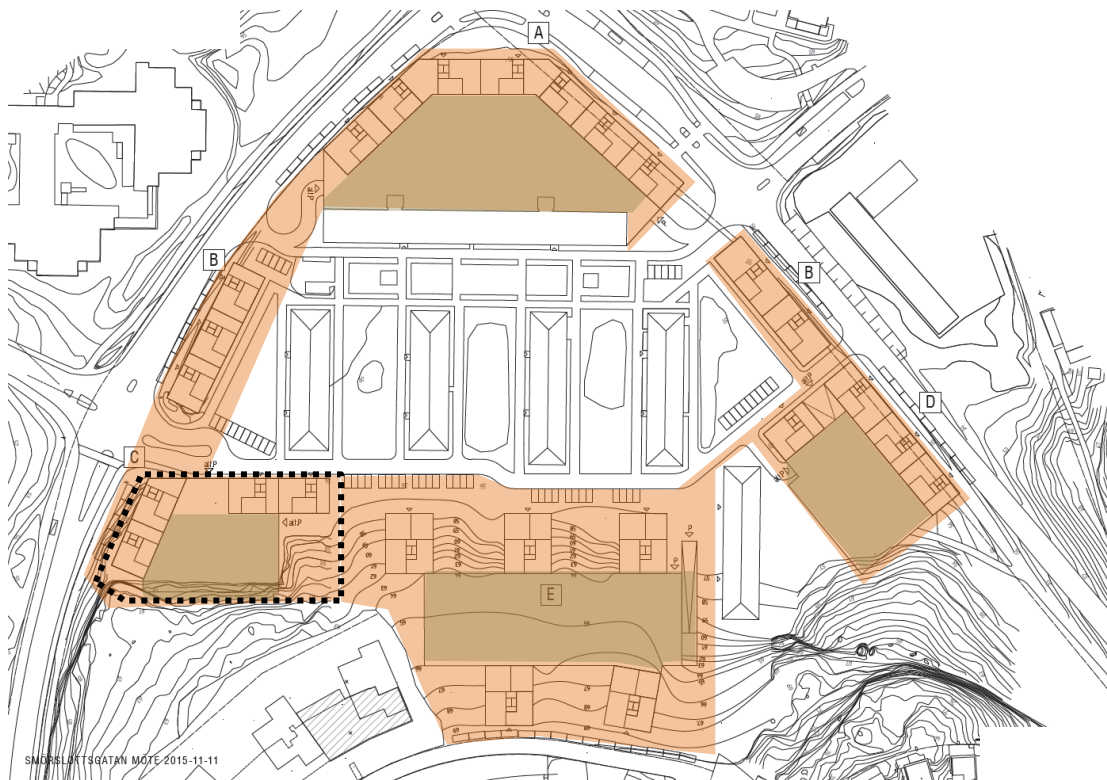


Bild: Föreslagen bebyggelse (inom orange område) utmed Smörslottsgatan, Östra Torpavägen, Träkilsgatan och söder om befintliga lamellhus, förskola (streckad svart linje) samt parkeringsgarage (bruna områden).

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 högre mot nordöst och sydöst för anpassning till terrängens höjder i närområdet. Lokaler för verksamheter medges i bottenplan (plan

1) i byggnaden närmast korsningen Smörslottsgatan/Remissvägen, med krav på verksamhetslokal i byggnadens södra del. Förskola medges i planområdets sydvästra del. Entréer till förskolan lokaliseras i markplan medan gården och förskolan är på 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.

Vid planens genomförande kommer befintliga markparkeringar utmed Smörslottsgatan och Östra Torpavägen huvudsakligen att ersättas i garage under mark, viss markparkering kommer att finnas. I norra delen placeras parkering i markplan med planterbart bjälklag över för att få en skyddad innergård samt bättre anpassning till befintlig byggnad. 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.

Avtal om genomförande kommer att tecknas.

Planen tas fram enligt PBL (2010:900, SFS 2014:900) och drivs med utökat planförande.

Överväganden och konsekvenser

Området består idag av sex stycken lamellhus som uppfördes under miljonprogramsåren, förskola, parkeringslängor och stora markparkeringar som ligger nedsänkta från omgivande gator. Området omges i norr, väster och öster av breda vägar, ett stort odefinierat trafikrum. Lamellhusen utgör en storskalig miljö och lägenheterna är distanserade från marken genom täta sockelvåningar med förråd. Kontakten med marken saknas för lägenheterna, gårdarna är mera som rum att se ut över och inte rum att vistas i. Skogssluttningen i söder är en fin kvalitet men brant och svårtillgänglig, den är på samma sätt som gårdarna mer en visuell kvalitet.



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. Föreslagen bebyggelse utmed Smörslottsgatan och Östra Torpagatan avviker i höjd och utformning från befintlig bebyggelse för att erbjuda en mer varierad bebyggelse i området än vad som finns idag. Nya punkthus föreslås söder om befintliga lamellhus, där det idag finns en förskola och mindre bollplan samt i den branta sluttningen i söder. Förskolan ersätts i ny byggnad i planområdets sydvästra del samt bollplanen ersätts på gård inom planområdet. Föreslagen bebyggelse längs Träkilsgatan följer befintlig bebyggelse norr om Träkilsgatan men trappas upp i höjd åt öster för bättre anpassning till terrängen och berget i öster. De stora markparkeringarna ersätts huvudsakligen med parkering i garage under gård och garage i souterräng med planterbart bjälklag över. Föreslagen bebyggelse längs Träkilsgatan får parkering i souterräng åt norr med infart från Östra Torpavägen. Med de planterbara bjälklagen erhålls tillgängliga gårdar i direkt anslutning till bostäderna.

Trafiken på Smörslottsgatan och Östra Torpavägen genererar buller. För flerbostadshusen med fasad mot Smörslottsgatan och Östra Torpavägen uppgår ekvivalent ljudnivå till som mest 60-65 dBA och maximal ljudnivå uppgår till som mest 80-85 dBA, utifrån trafikprognos för år 2035. 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.

Området är utsatt för buller från helikoptertrafik till och från Östra Sjukhuset, ca 730 helikopterrörelser sker per år, d.v.s. en landning/dygn. 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 om bullernivån om 70 dBA maximal ljudnivå flygtrafik 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, vilket klaras med god marginal.

Samtliga miljökvalitetsnormer för kvävedioxid klaras med den nya detaljplanen.

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. Utmed Smörslottsgatan medges verksamheter i bottenvåningen med krav på verksamheter vid korsningen Smörslottsgatan/Remissvägen. Ny förskola med 6 avdelningar medges i sydvästra delen av planområdet i anslutning till befintligt naturområde i söder.

I Strategi för Göteborg 2035 utbyggnadsplanering, godkänd av Byggnadsnämnden 2014, framgår det bl.a. för att Göteborg ska utvecklas och växa på ett hållbart sätt när 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, d.v.s. 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.

Jubileumssatsningen 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

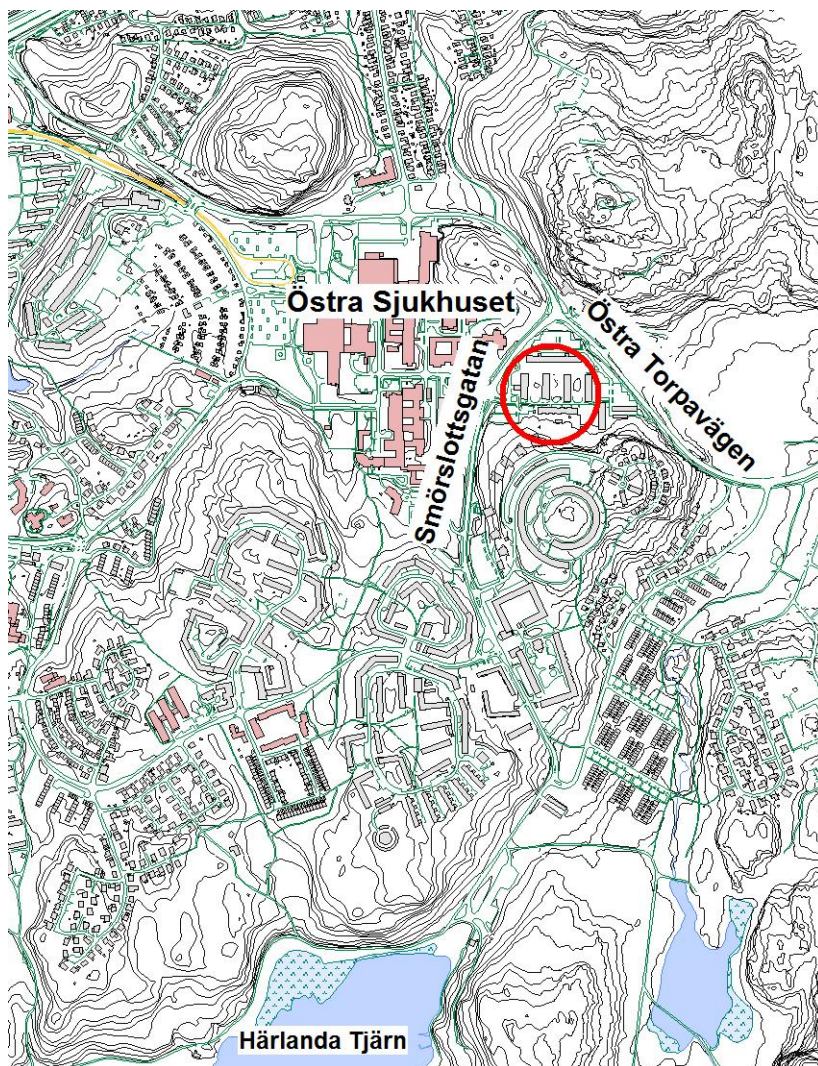


Bild: Planområdets läge (röd ring) i stadsdelen Sävenäs.



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.

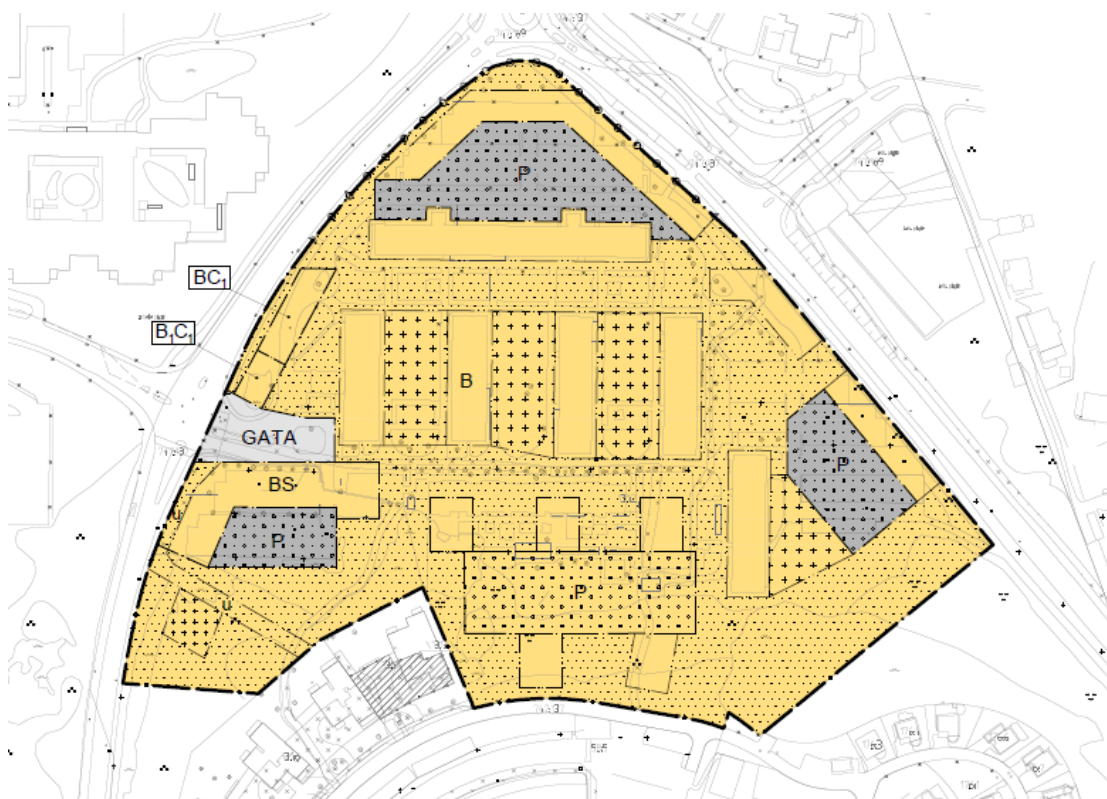


Bild: Planområdet

Planområdet omfattar cirka 5,9 hektar och utgörs huvudsakligen av fastigheten Sävénäs 131:2, som ägs av Balder, samt delar av gatu- och parkmark inom Sävénäs 747:37, som ägs av kommunen.

Fastighetsägare och rättighetshavare framgår av fastighetsförteckningen.

Planförhållanden

Översiktsplanen för Göteborgs Stad, antagen 2009, anger bebyggelseområde med grö- 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. En sådan utbyggnad bedöms inte vara aktuell. Planförslaget innebär att fastighetsgränsen justeras och utökas något mot Östra Torpavägen. Bebyggelsen kan därigenom skapa större stadsmässighet där bebyggelsen ansluter till gång- och cykelväg och undviker att skapa impediment.

Planområdet ingår inte i de utbyggnadsområden som prioriterats i strategi för utbyggnadsplanering för Göteborg 2035 men området ingår i mellanstaden.

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. Planen 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 bergssluttnings 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.

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 flerbostads-

hus 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 7 våningar inklusive hög sockelvåning, 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 8-9 våningar med sammanlagt ca 90 lägenheter som bostadsrätter. Östra sjukhuset 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

Statistik, upplåtelseformer, demografi, blandning av funktioner och bostadstyper, segregation, barriärer, mötesplatser, park/grönområde, mm. Gärna karta.

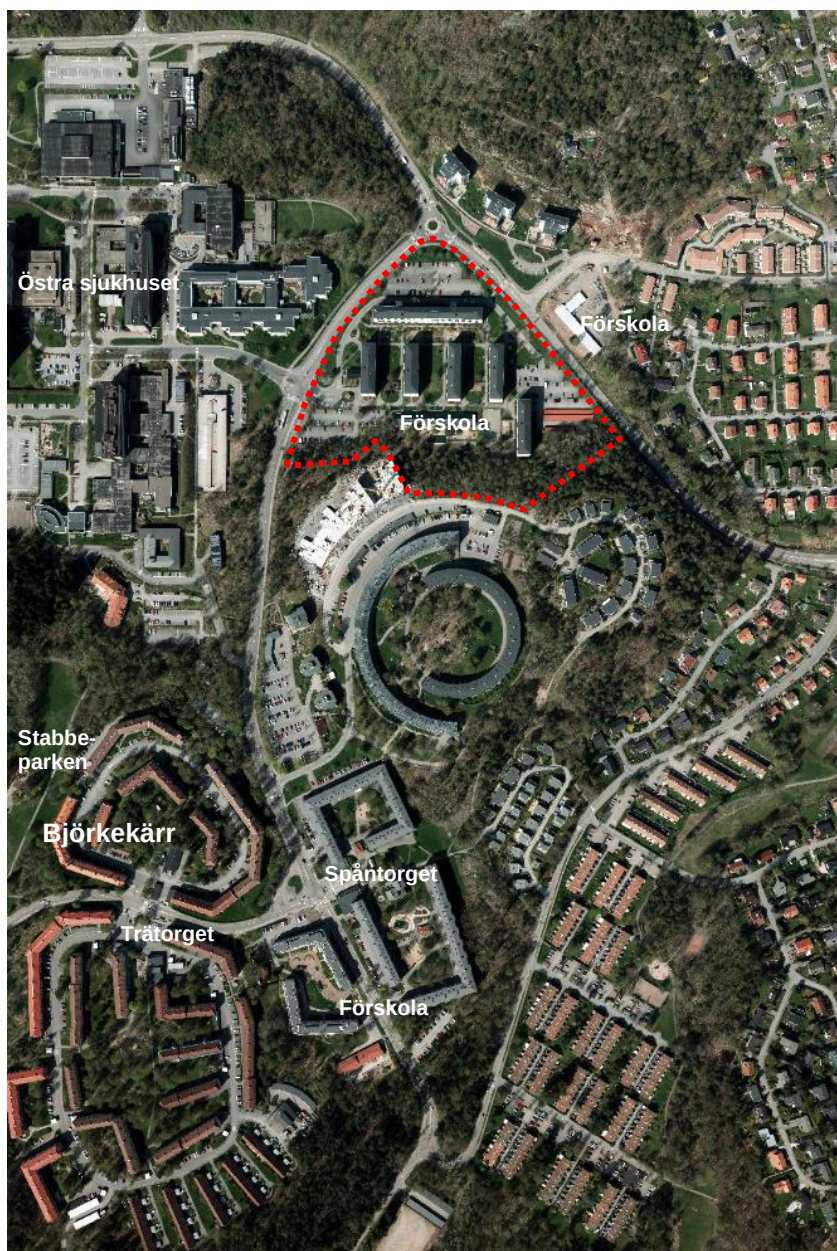


Bild: Service i närheten av planområdet

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. Utöver Östra sjukhuset finns i området endast ett fåtal mindre arbetsplatser men inpend-

lingen 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 brant stig 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, livsmedel finns vid Spåntorget. Vid Stabbetorget finns ett större utbud av kommersiells service samt bank och apotek. Apotek finns även vid Östra sjukhuset. Fritidsgård finns intill Spåntorget.

Teknik

Ledningar för VA, dagvatten, el, tele och fjärrvärme finns utbyggt i Smörslottsgatan, Östra Torpavägen och Träkilsgatan. Ett ledningsområde för vatten och avlopp finns i naturområdet, från Träkilsgatan till Smörslottsgatan samt löper parallellt med Smörslottsgatan fram till korsningen Smörslottsgatan/Remissvägen. Transformatorstation finns inom planområdet strax sydöst om förskolan. Ett ledningsområde för el finns mellan Träkilsgatan och denna transformatorstation.

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 miljökvalitetsnormer 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 medges i bottenplan (plan 1) i byggnaden närmast korsningen Smörslottsgatan/Remissvägen med krav på lokal i bottenplan i södra delen av byggnaden. Förskola medges i planområdets sydvästra del.

Planområdet omfattar både kvartersmark och allmän platsmark.

Detaljplanen ingår i jubileumssatsningen. Jubileumssatsningen 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 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 högre mot nordöst och sydöst för anpassning till höjderna i terrängen i närområdet. Lokaler för verksamheter medges i bottenplan (plan 1) i byggnaden närmast korsningen Smörslottsgatan/Remissvägen och krav på lokaler för verksamheter i denna byggnads södra del. Ny förskola med 6 avdelningar (som ersätter befintlig förskola) 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. Lokaler för verksamheter i bottenvåningen (plan 1) medges i byggnaden närmast korsningen Smörslottsgatan/Remissvägen, där krav finns på verksamhetslokaler i bottenvåningen i den södra delen av byggnaden. Komplementbyggnader medges på gårdarna mellan bostadshusen för att en del av de höga sockelvåningarna ska kunna omvandlas till bostadsändamål.

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.

Bebyggelsen utmed Smörslottsgatan och Östra Torpavägen varierar i höjd, mellan ca 4-11 våningar. Punkthusens våningsantal varierar i höjd, mellan ca 7-13 våningar. Bebyggelsen trappas upp mot sydöst och nordöst för anpassning till höjdskillnaderna i terrängen.

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.

Gator, GC-vägar

För trafikmatning till och från det nya bostadsområdet föreslås två tillfarter, dels den befintliga mittemot korsningen Smörslottsgatan/Remissvägen och dels en ny anslutning mittemot korsningen Östra Torpavägen/Brattåskärsvägen. Det bör utredas om dessa båda korsningar behöver omvandlas till cirkulationsplatser, med tanke på att drygt 2 000 fordon bedöms passera ut från bostadsområdet varje dygn vid dessa punkter. Placeringen av dessa tillfarter i kombination med tillkomst av lämplig avstängning av kvartersgatan inne i området kommer att hindra smittrafik från att ta sig igenom bostadsområdet.

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 endast en gångbana. Med tanke på den nya planerade bostadsbyggelsen med entréer ut mot Smörslottsgatan bör en GC-bana förläggas även på denna sida. GC-trafiken leds sedan över till den västra sidan av Smörslottsgatan i höjd med den nya planerade förskolan i området.

Parkering / cykelparkering

Behovet av parkering uppgår till ca 650 p-platser och ska ordnas inom kvartersmark. Största delen, drygt 500 st., 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. Det totala antalet erforderliga cykelplatser, 3 platser per bostadslägenhet, ska också redovisas och tillgodoses inom bostadsområdet. Cykelplatser ska finnas både i förråd och vid entréer.

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 förses 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 bottenvåningen medges i byggnaden närmast korsningen Smörslottsgatan/Remissvägen.

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 inom planområdet mellan befintliga lamellhus i norr.

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. Stigen genom naturområdet mellan Träkilsgatan och Smörslottsgatan ska kvarstå. Möjligheten till lek i naturområdet kommer att kvarstå.

Sociala aspekter

Detaljplanen ger möjlighet att uppföra flerbostadshus, ca 500 lägenhet, samt lokaler i bottenvåningen 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 planeras huvudsakligen 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

Dagvattenutredning kommer att tas fram i granskningsskedet där även uppströms och nedströms förhållanden ska klargöras.

Dag- och dräneringsvatten skall i första hand tas om hand lokalt inom kvartersmark genom infiltration eller i andra hand fördröjas i magasin och vid behov avledas till allmän dagvattenledning. Dagvattenanslutning kan ske till allmänt ledningsnät i Smörslottsgatan eller Östra Torpavägen. Det är viktigt att ordna utjämning av dagvattnet från hårdgjorda ytor. Man bör sträva efter att skapa så stora grönytor som möjligt för infiltration av dagvattnet. Fördröjning av dagvatten minskar risken för översvämningar och förbättrar kvaliteten på dagvattnet, vilket i sin tur minskar belastningen på miljön. Utrymme för dagvattenfördröjning från hårdjordytor skall reserveras i tidigt skede vid planutformning. Det krävs en dagvattenfördröjning om minst 10 mm/kvm från tak och asfalterade ytor. Materialval för utvändiga ytor skall väljas med

omsorg om miljön, ex. skall oskyddade ytor av koppar eller zink undvikas för att minska risken för föroreningar i dagvattnet.

Vatten och avlopp

Fastigheten har upprättade förbindelsepunkter för dricks- spill och dagvatten i Smörslottsgatan. VA- serviserna kan eventuellt behöva dimensioneras upp. Dricksvatten bedöms kunna ansluta till befintligt dricksvattenledningsnät i Smörslottsgatan. En ledningsutbyggnad utanför planområdet krävs, ca 250 meter lång. För avloppsledningar krävs ledningsutbyggnad utmed planområdet östra del, i Östra Torpavägen, till dag- och spillvattenledningsnät i Partille. ledningsutbyggnad på ca 350 meter. Förbindelsepunkt upprättas i Östra Torpavägen.

Dricksvattenanslutning kan ske till allmänt ledningsnät i Smörslottsgatan eller Östra Torpavägen. 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. Spillvattenanslutning kan ske till allmänt ledningsnät i Smörslottsgatan eller Östra Torpavägen.

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 ersättas med transformatorstation i parkeringsgarage i samma läge. Läget för ledningsområdet mellan Träkilsgatan och transformatorstationen behöver justeras 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 vanlig soppåse, biologiskt avfall och grovavfall. Det bör finnas utrymme för återvinningsmaterial, se Kretslopp och vattens broschyr "*Gör rum för miljön*". Befintlig återvinningsstation i västra delen av planområdet (på kvartersmark) ersätts med nytt läge vid Remissvägen, i anslutning till befintligt parkeringsgarage vid Östra sjukhuset.

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. Vid schaktarbeten i jord-/blockslänter skall omkringliggandemark 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 jorddjupen 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

En översiktlig bedömning av risken för föroreningar har visat att en liten risk för fyllnadsmaterial och tjärasfalt finns. Dessa eventuella föroreningar kommer att utredas vidare i detaljplanen.

Buller

En bullerutredning har upprättats enligt 4 kap 33a§. Bullerutredningen innehåller en redovisning av beräknade värden för omgivningsbuller. För flerbostadshuset 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.

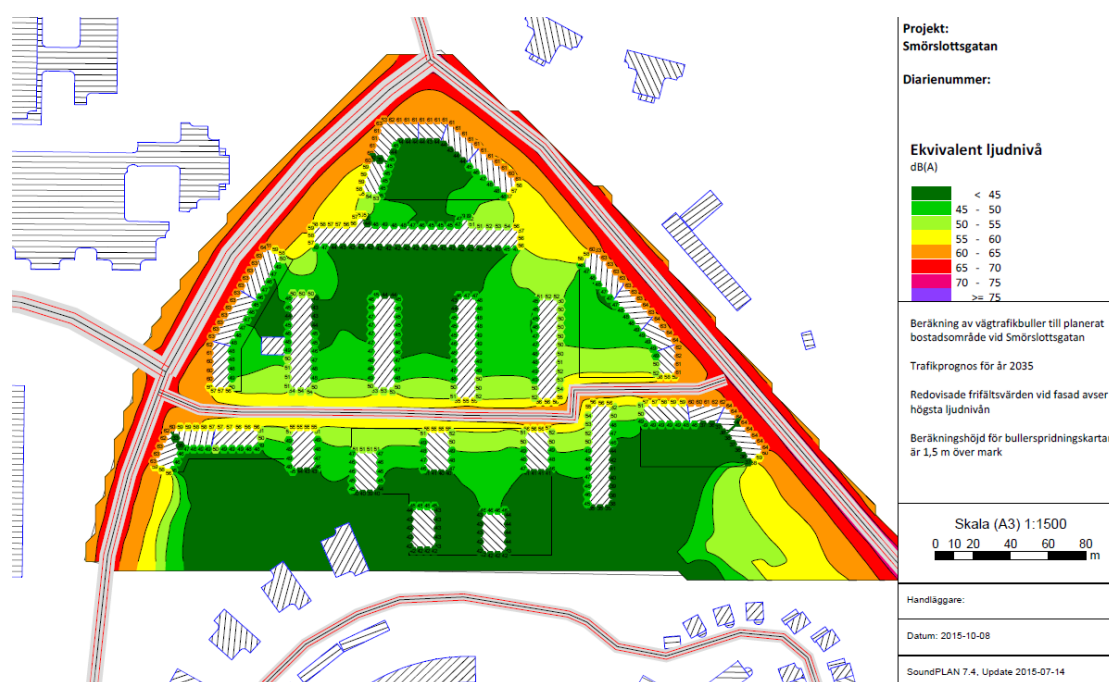


Bild: Ekvivalent ljudnivå för bebyggelsen. Röda områden innebär 65-70 dBA, orange områden 60-65 dBA, gula områden 55-60 dBA och ljusgröna områden 50-55 dBA.

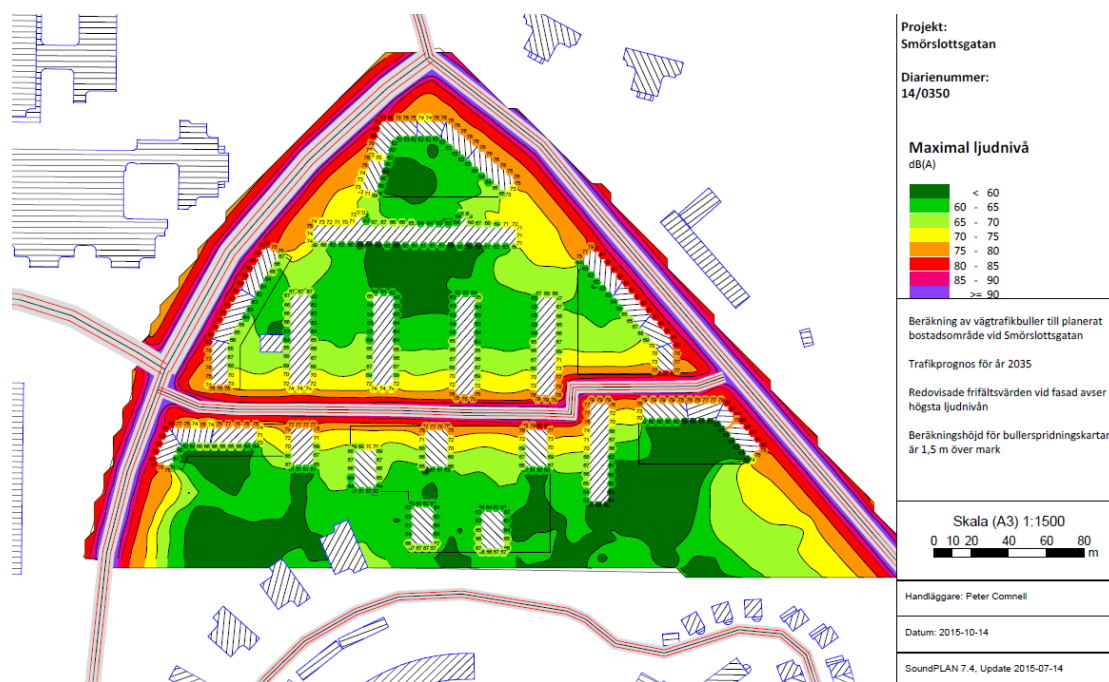


Bild: Maximal ljudnivå för bebyggelsen. Röda områden innebär 80-85 dBA, orange områden 75-80 dBA, gula områden 70-75 dBA och ljusgröna områden 65-70 dBA.

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.

Luft

Samtliga miljö kvalitetsnormer för kvävedioxid klaras med god marginal.

Fastighetsindelning

Fastighetsindelningen, servitut, gemensamhetsanläggningar, u-områden mm behandlas i granskningshandlingen.

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 endast infarten och angöringen till förskolan 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 Sävenäs 165:1 som är en kommunalägd fastighet som Västra Götalandsregionen innehar tomträtt på.

Drift och förvaltning

Kommunen ansvarar för drift och förvaltning av infarten och angöringen till förskolan på allmän plats.

Exploatören ansvarar för drift och förvaltning av kvartersmarken.

Fastighetsrättsliga frågor

Samråd har skett med lantmäterimyndigheten.

Mark ingående i allmän plats, inlösen

Kommunen får en skyldighet att lösa in mark som planläggs som allmän platsmark, lokalgata.

Fastighetsbildning

Fastighetsbildning skall ske genom avstyckning.

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

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

Gemensamhetsanläggningar

Gemensamhetsanläggningar ska bildas för kvartersgata och parkering. Gemensamhetsanläggning kan bildas för skötsel av grönområden på kvartersmark.

Servitut

Omprövning för ett nytt läge i detaljplanen skall ske av befintligt servitut för gångväg (1480K-2010F59.3).

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 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 områden som på plankartan markerats med **E** kan tekniska anläggningar 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 färskvattensledning. 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 genomförandeaftalet.

Fastighetsrättsliga konsekvenser

Kommunens fastighet Sävenäs 747:137 kommer att avstå mark för kvartersmark och erhålla mark för allmän plats.

Exploatörens fastighet Sävenäs 131:2 kommer att avstå mark för allmän plats och erhålla mark för kvartersmark.

Avtal

Avtal mellan kommun och exploatör

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

Avtal angående byte av mark mellan kommunen och exploatören kommer att upprättas.

Avtal mellan kommun och övriga fastighetsägare/tomträttshavare

Avtal skall tecknas mellan kommunen och Västra Götalandsregionen för att säkerställa läget för återvinningsstationen på Sävenäs 165:1.

Avtal mellan ledningsägare och exploatör

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

Granskning: 3 kvartalet 2016

Antagande: 4 kvartalet 2016

Om planerna inte överklagas fastställs den fem veckor efter antagande.

Förväntad byggstart: 2 kvartalet 2017

Färdigställande: 4 kvartalet 2021

Genomförandetid

Under genomförandetiden har fastighetsägaren en lagstadgad rätt att bygga i enlighet med planerna och detaljplanerna får inte ändras utan att synnerliga skäl föreligger. Efter genomförandetidens slut fortsätter planerna 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 Torpagatan, 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 studerat utifrån att området kompletteras med nya flerbostadshus, lokaler för verksamheter i bottenplan vid korsningen Smörslottsgatan/Remissvägen, nya parkeringsgarage 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 bottenvåningen bidrar till liv

utmed gatan och service i närområdet. Lokalerna i bottenvåningen 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 grönytorerna 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 i placering och utformning med lamellhusen. 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 bottenvåningarna 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 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 avstämmd 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.
(10)Levande skogar, naturvärden, tillgänglighet	Påverkan	Naturmark tas i anspråk för bebyggelse men inga skyddade arter har noterats i naturområ-

		det. Föreslagna punkthus och garage under mark gör att den branta slänten blir mer tillgänglig. Därför bedöms planen vara förenlig med miljömålen.
(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 miljömålen.
(12)Rikt växt- och djurliv, sociala värden	Neutralt -positivt	Naturmark tas i anspråk för bebyggelse men inga skyddade arter har noterats i naturområdet. 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 miljömålen.

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.

Ekonomiska konsekvenser av detaljplan

Kommunens investeringsekonomi

Fastighetsnämnden får inkomster från försäljning av kvartersmark och utgifter för förvärv av allmän platsmark.

Fastighetsnämnden får även utgifter för en viss del av lantmäterikostnaden.

Trafiknämnden beräknas inte få några utgifter i denna detaljplan.

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 infarten 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 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.

Överrensstämmelse med översiktsplanen

Detaljplanen stämmer överens med översiktsplanen, med undantag från spårvägsreservatet utmed Östra Torpavägen som inte längre är aktuellt. Om spårvägen i framtiden behöver byggas ut i denna del finns utrymme inom befintlig gata.

För Stadsbyggnadskontoret

Peter Wallentin
Planchef

Agneta Runevad
Planarkitekt

För Fastighetskontoret

Magnus Uhrberg
Distriktschef

Tordh Lindgren
Exploateringsingenjör