

Detaljplan för bostäder vid Stabbegatan

Standardförfarande

PLANBESKRIVNING

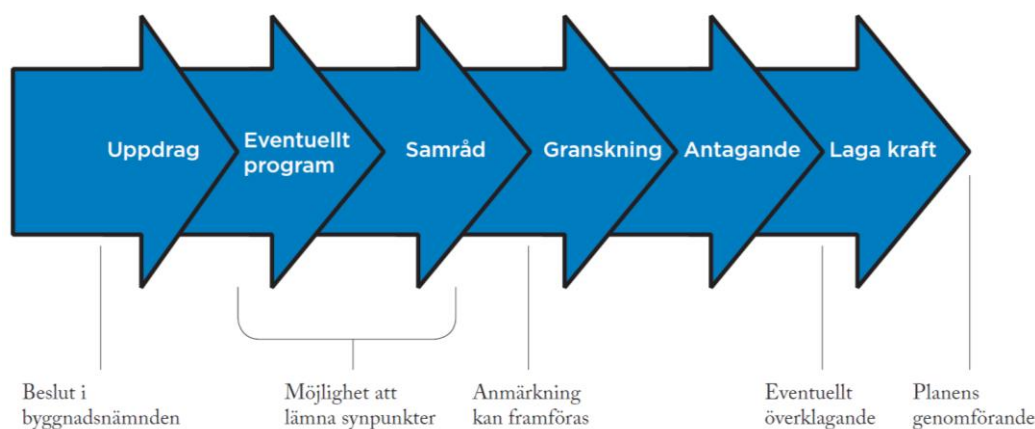


Samrådshandling november 2022

Planprocessen

Detaljplanearbetet är indelat i flera skeden. Samrådet syftar till att samla in information, önskemål och synpunkter som berör planförslaget i ett tidigt skede i detaljplanearbetet. Vid granskningen är planförslaget färdigställt. För att vara säker på att senare ha rätt att överklaga beslutet att anta detaljplanen ska skriftliga synpunkter lämnas senast under granskningstiden.

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



Planinformation

Planarbetet startade 2019-12-17

Detaljplanen är upprättad med standard planförfarande

Handlingarna (ej fastighetsförteckning) finns på Göteborgs Stads hemsida:

www.goteborg.se/planochbyggprojekt

Fastighetsförteckning, beslutsprotokoll, övriga handlingar och utredningar samt kartor finns på Stadsbyggnadskontoret, adress: Köpmansgatan 20, 403 17 Göteborg.

Samråds- /Granskningstid:

Samrådstiden är 2022-11-09 – 2022-11-29.

Information om planförslaget lämnas av:

Fredrik Söderberg, Stadsbyggnadskontoret, tfn 031-368 15 91

Andrea Wernersson, Fastighetskontoret, tfn 031-368 13 41

Kristina Hellström, Trafikkontoret, tfn 031-368 23 90

SAMRÅDSHANDLING

Samrådshandling

Datum: 2022-10-31

Aktbeteckning: 2-xxxx

Diarienummer SBK: 0789/22

Handläggare SBK

Fredrik Söderberg

Tel: 031-368 15 91

fredrik.soderberg@sbk.goteborg.se

Diarienummer FK: 1632/15

Handläggare FK

Andrea Wernersson

Tel: 031-368 13 41

andrea.wernersson@fastighet.goteborg.se

Detaljplan för bostäder vid Stabbegatan inom stadsdelen Sävenäs i Göteborg

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

Planbeskrivning

Detaljplanen omfattar följande handlingar:

Planhandlingar

- Planbeskrivning (denna handling)
- Plankarta med bestämmelser

Övriga handlingar

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

Utredningar

- Dagvatten- och skyfallsutredning, Kretslopp och vatten, 2022-02-11
- Geotekniskt utlåtande, fastighetskontoret, 2021-09-27, rev 2022-04-29
- Grönstrukturutredning, park- och naturförvaltningen, 2021-06-15
- Kulturmiljöutredning, WSP Sverige AB, 2022-09-02
- Översiktlig miljöteknisk undersökning, Systra AB, 2021-11-23
- Mobilitet- och parkeringsutredning, AFRY, 2021-12-03
- Skuggstudie, Liljewall arkitekter, 2021-10-05

Innehållsförteckning

DETALJPLAN FÖR BOSTÄDER VID STABBEGATAN	1
<i>Planprocessen</i>	2
<i>Planinformation</i>	2
<i>Samråds- /Granskningstid:</i>	2
PLANBESKRIVNING	3
DETALJPLANEN OMFATTAR FÖLJANDE HANDLINGAR:	3
INNEHÅLLSFÖRTECKNING	4
SAMMANFATTNING	5
<i>Planens syfte och förutsättningar</i>	5
<i>Planens innebörd och genomförande</i>	5
<i>Överväganden och konsekvenser</i>	6
<i>Överensstämmelse med översiktsplanen</i>	6
PLANENS SYFTE OCH FÖRUTSÄTTNINGAR	6
<i>Syfte</i>	6
<i>Läge, areal och markägoförhållanden</i>	7
<i>Planförhållanden och tidigare ställningstaganden</i>	9
<i>Geoteknik</i>	10
<i>Markmiljö</i>	10
<i>Grönstruktur</i>	11
<i>Kulturhistoria</i>	12
<i>Befintlig bebyggelse</i>	13
<i>Sociala förutsättningar</i>	14
<i>Trafik, kollektivtrafik och tillgänglighet</i>	14
<i>Service</i>	15
<i>Teknisk försörjning</i>	15
<i>Risk och störningar</i>	15
DETALJPLANENS INNEBÖRD OCH GENOMFÖRANDE	17
<i>Kvartersmark</i>	17
<i>Allmän plats</i>	19
<i>Trafik, parkering och tillgänglighet</i>	20
<i>Service</i>	21
<i>Sociala aspekter och åtgärder</i>	21
<i>Teknisk försörjning</i>	21
<i>Övriga åtgärder</i>	24
<i>Fastighetsindelning</i>	26
<i>Huvudmannaskap och ansvarsfördelning</i>	26
<i>Fastighetsrättsliga frågor</i>	27
<i>Avtal</i>	28
<i>Tidplan</i>	29
<i>Upplysningar</i>	29
<i>Genomförandetid</i>	29
ÖVERVÄGANDEN OCH KONSEKVENSER	29
<i>Motiv till detaljplanens reglering</i>	30
<i>Nollalternativet</i>	31
<i>Sociala konsekvenser och barnperspektiv</i>	31
<i>Miljökonsekvenser</i>	32
<i>Ekonomiska konsekvenser av detaljplanen</i>	34
ÖVERENSSTÄMMELSE MED ÖVERSIKTSPLANEN	35

Sammanfattning

Planens syfte och förutsättningar

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra komplettering med bostäder och boende med särskild service i området. Syftet är även att förbättra underlaget och förutsättningarna för Stabbetorget som väl fungerande och levande stadsdelstorg.

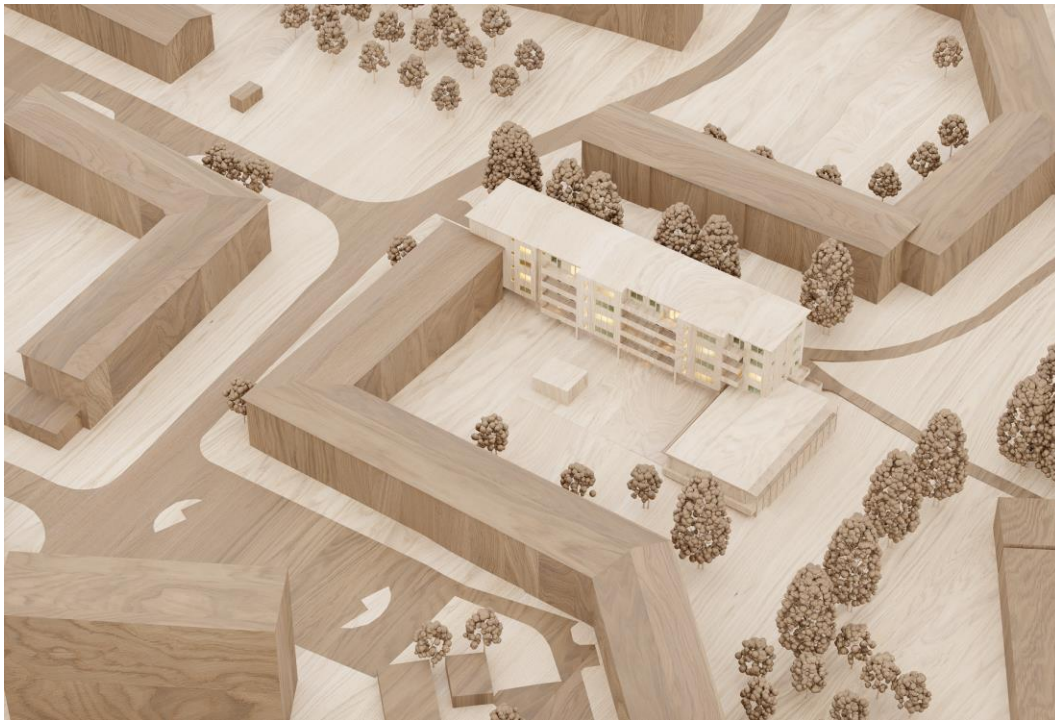
Arbetet med detaljplan har fram till samråd gjorts för ett större område där Stabbetorget med kringliggande bebyggelse ingick, därför är viss information såsom kartbilder i planbeskrivning och utredningar präglad av det.



Flygbild över befintlig bebyggelse från söder.

Planens innebörd och genomförande

Planförslaget medger uppförande av ny bebyggelse med i huvudsak 5 våningar ovan mark, samt en lägre del med en våning mot öster. Parkering ordnas under gården och i källarplan, med tillfart från Stabbegatan. Totalt avses ca 42 bostäder tillkomma, varav 6 är bostäder med särskild service (BmSS).



Föreslagen bebyggelse, illustrerad i flygvy från söder. Liljewall arkitekter.

Överväganden och konsekvenser

Kompletteringen bedöms lämplig bland annat för att den i hög grad sker på ianspråktagen mark, i ett område som har god kollektivtrafik, och i anslutning till stadens prioriterade utbyggnadsområde.

Den kulturhistoriskt värdefulla miljön som området utgör påverkas i viss mån negativt. Samtidigt innebär fler boende i området att Stabbetorget får bättre förutsättningar att fungera som ett livligt stadsdelstorg och mötesplats, enligt ursprungstanken. Planförslaget innebär att utbudet av lägenheter utformade efter dagens tillgänglighetskrav ökar och att fler personer med behov av särskild service ges möjlighet att bo i stadsdelen. Stabbeparkens rumslighet påverkas, även om en mycket liten del faktisk park tas i anspråk.

Enskilda intressen som påverkas negativt gäller framför allt påverkan på utsikt och rymd för vissa bostäder, samt något ökade störningar från biltrafik.

Överensstämmelse med översiktsplanen

Förslaget till detaljplan bedöms överensstämma med gällande översiktsplan.

Planens syfte och förutsättningar

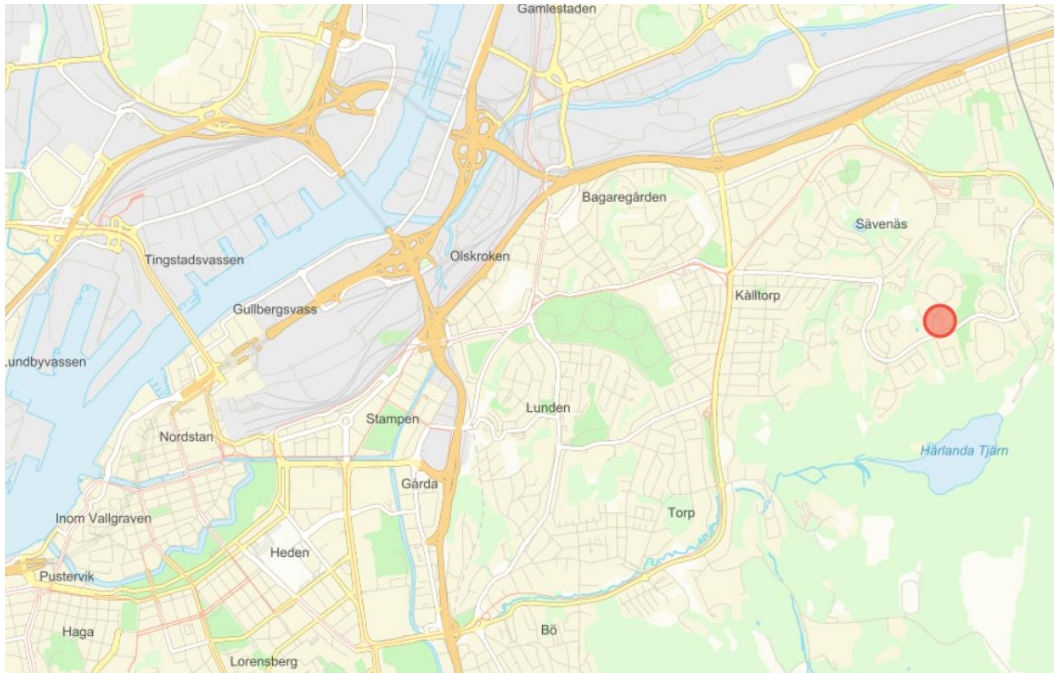
Syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra komplettering med bostäder. Syftet är även att förbättra underlaget och förutsättningarna för Stabbetorget som väl fungerande och levande stadsdelstorg.

En övergripande målsättning är att skapa en god gestaltad miljö, ur ett socialt, ekologiskt och ekonomiskt perspektiv. Stor vikt behöver läggas på utformning och inordning i den kulturhistoriskt värdefulla miljön, och även i parkmiljön.

Inom arbetet med ny detaljplan för bostäder vid Stabbegatan görs en ändring av detaljplaner för stadsdelen Sävenäs, för att upphäva gällande bestämmelser om fastighetsindelning (del av tomtindelning 1480K-III-4641). Detta för att möjliggöra en fastighetsbildning som stämmer överens med nu aktuell detaljplan för bostäder vid Stabbegatan.

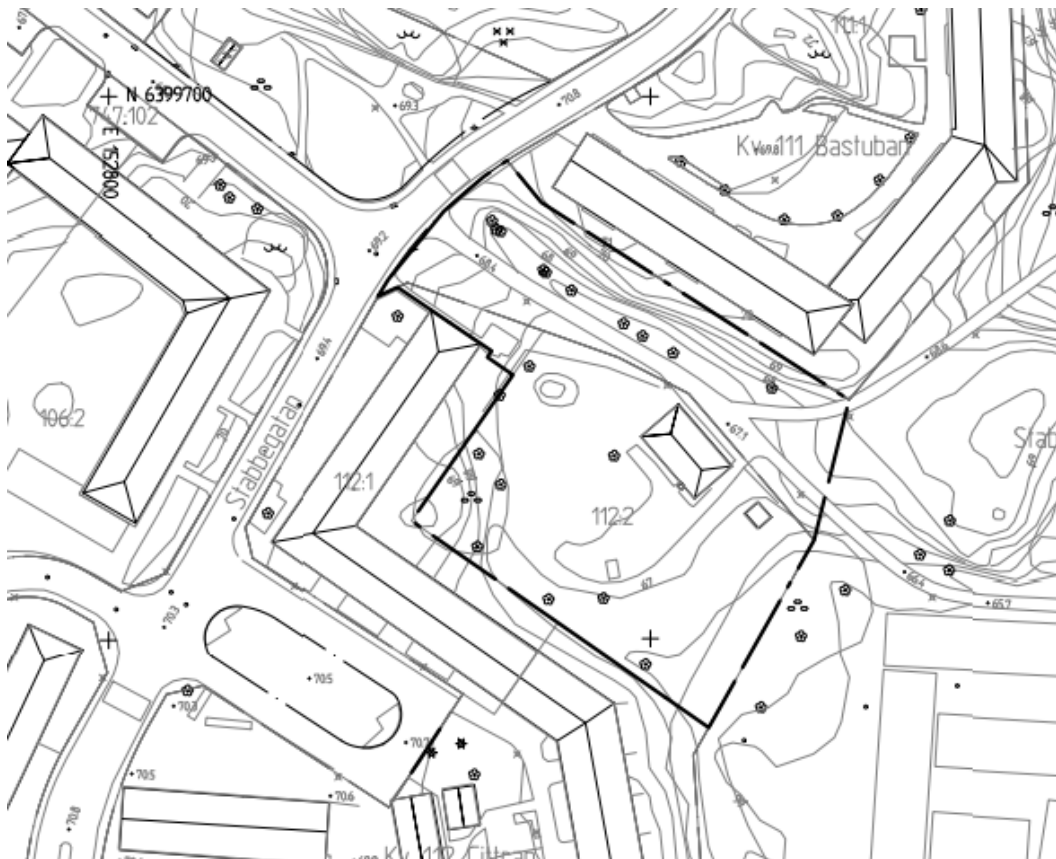
Läge, areal och markägförhållanden



Planområdet är beläget strax norr om Stabbetorget, cirka 5 kilometer öster om Göteborgs centrum.

Planområdet för ny detaljplan omfattar cirka 0,5 hektar och marken ägs av Göteborgs Stad och Gunnar Lövgren Fastigheter Sävenäs AB.

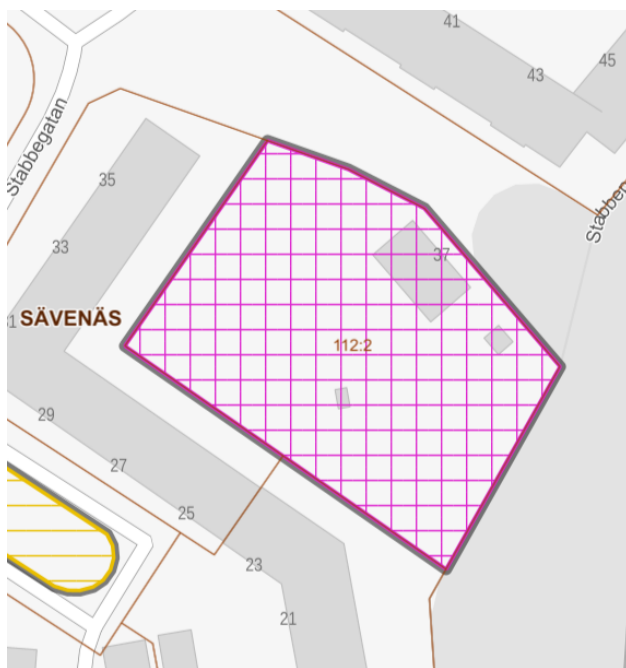
Planområdet som avser ändring av gällande detaljplan, upphävande av fastighetsindelningsbestämmelse, ägs av Göteborgs Stad och Gunnar Lövgren Fastigheter Sävenäs AB. Tomträttsinnehavare är Bostadsrättsföreningen Cittran Nr 3 och B.R.A. Stabbetorget AB.



Grundkarta med plangräns

Fastighetsägare och rättighetshavare framgår av fastighetsförteckningen.

Kommunen har med arrende upplåtit skrafferade områden i kartbilden nedan. Lila skrafferad yta är en kommunintern upplåtelse som innehas av lokalförvaltningen.



Planförhållanden och tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

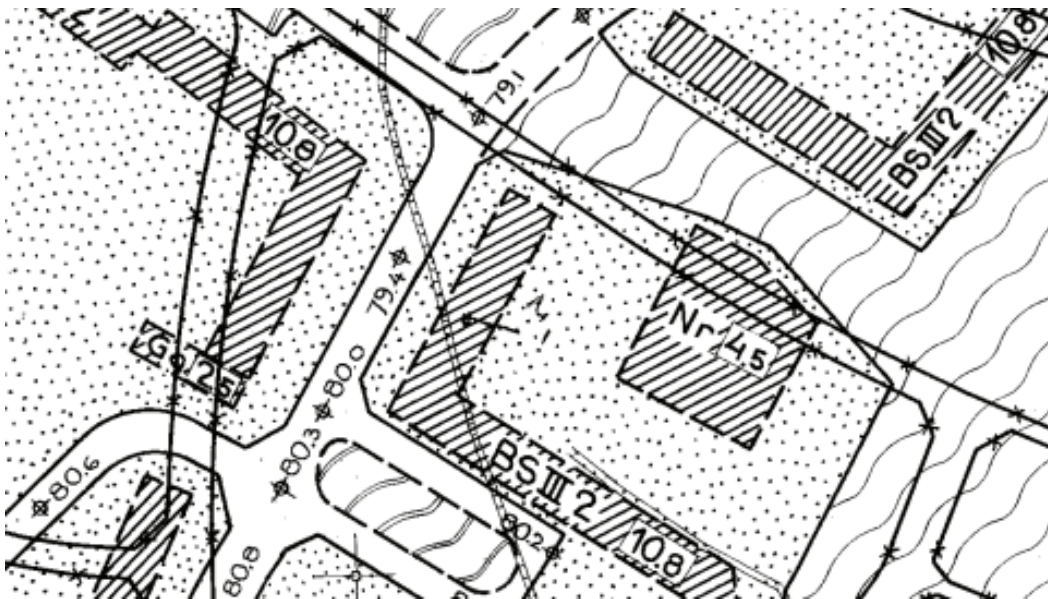
Översiktsplanen för Göteborgs kommun anger markanvändningen för hela det aktuella planområdet som Blandad stadsbebyggelse - Övriga mellanstaden. Inom ”blandad stadsbebyggelse” ryms bostäder, kontor, samhällsservice, handel och andra anläggningar för service. Här finns även mindre verksamhetsområden. Vidare ingår lokalgator, gång- och cykelstråk, olika typer av allmänna platser såsom parker, naturområden och torg, det vill säga sådana funktioner som bidrar till en levande stadsmiljö.

”Övriga mellanstaden” bedöms generellt ha relativt stor potential för komplettering och förtätning. Rekommendationen för dessa delar av staden är att de ska kompletteras så att bostäder, service och arbetsplatser även fortsättningsvis blandas. Nybyggnation ska i första hand ske på redan ianspråktagen mark.

För området gäller även tematiska inriktningar för Gestaltad livsmiljö, Parker, natur och vatten, Bostäder, samhällsservice och teknisk försörjning, Mobilitet och infrastruktur, Näringsliv och handel samt Hälsa och säkerhet.

Detaljplaner

För planområdet gäller detaljplan bestående av stadsplan 1480K-II-2783 och tomtindelning 1480K-III-4641 som fick laga kraft år 1954. Genomförandetiden har gått ut.



Utsnitt från stadsplan 1480K-II-2783 som gäller inom planområdet.

Bevarandeprogram

Planområdet ingår i kommunens bevarandeprogram, Kulturhistoriskt värdefull bebyggelse i Göteborg, del III.

Värdet motiveras av att ”Stabbetorget är ett av många ”vanliga” torg i femtiotalstörorterna med smalhus i parkliknande naturmiljö. Området uppvisar en gedigen materialkvalitet i tegel med fint murade detaljer och konstnärlig utsmyckning på strategiskt valda gemensamma platser. Stabbetorget är tillsammans med intilliggande bostadsområde ett representativt exempel på god folkhemsarkitektur från 1950-talet”.

Geoteknik

Geoteknisk- och bergsteknisk undersökning har tagits fram inom planområdet. Marken inom föreslaget planområde bedöms ur geoteknisk och bergsteknisk synpunkt som lämplig för planerad exploatering. Inom planområdet finns inga större variationer i marknivå, med undantag för en slänt i norra delen av planområdet, mot fastigheten Sävenäs 111:1. Marknivån varierar mellan ca +66 och +71.

Från SGU:s jordartskarta kan det utläsas att planområdet består av urberg vid ett blockrikt område mot fastigheten Sävenäs 111:1, samt urberg med inslag av morän mot Sävenäs 112:1. Vid Sävenäs 112:2 förekommer postglacial sand. Enligt SGU:s jorddjupskarta bedöms den postglaciala sanden ha en mäktighet på upp till 3 meter. Enligt okulärbesiktning på plats med markundersökningskäpp påträffas ett friktionslager, alternativt berg, ca 0,3 till 0,5 meter under markytan på de gräsbeklädda ytorna, runt områdena kring fastigheten Sävenäs 112:2. Enligt en geoteknisk utredning utförd 1983 i området har man fastställt att djup till berg varierar från ca 1 till 3,5 meter. Här beskrivs jorden som en siltig torrskorpelera med en mäktighet på upp till 2 m. Där djupet var mer än 2 meter till berg hittades siltig lera, fläckvis följt av ett tunt lager med silt eller finkornigt friktionsmaterial. Siltförekomsten medför att materialet är flyt- och erosionsbenäget.

Enligt SGU:s översiktliga radonriskkarta över Göteborgs stad är området klassificerat som normalriskområde.

Markmiljö

En översiktlig miljöteknisk markundersökning har genomförts för fastigheterna Sävenäs 112:2 och Sävenäs 747:88. Undersökningen syftar till att utreda förekomst av föroreningar och bedöma om marken är lämplig för byggnation innefattande om- och nybyggnation av bostäder.

Planområdet ligger i närheten av en berganläggning.

Sammanfattning

Markundersökningen utfördes i oktober 2021 för ett större område och omfattade provtagning av jord i 20 punkter och grundvattenprovtagning. Sammanlagt uttogs 45 jordprover.

I nu aktuell detaljplan är endast delområde 1 relevant och utifrån erhållna analyser har halter över KM påvisats. Föroreningshalter påvisas för PAH-M och PAH-H över KM men under MKM.



Översiktskarta med delområde 1 – 4, samt provpunkter och föroreningsnivåer

Beaktat planerad markanvändning med bostäder visar undersökningresultaten att föroreningssituationen i marken är sådan att den föranleder saneringsåtgärder.

Analys av grundvattnet i det installerade grundvattenröret i delområde 1 visar att föroreningshalterna är generellt betraktat mycket låga, i flera fall lägre än laboratoriets rapporteringsgräns för respektive ämne/förening. Grundvattnet nyttjas inte för dricksvattenändamål och uppmätta halter inom delområde 1 bedöms inte föranleda någon riskreducerande åtgärd. Kompletterande undersökningar behövs dock för att få ett bättre kunskapsunderlag avseende grundvattenförhållanden inom samtliga delområden.

Analyser av asfaltsprover visar att asfalten inte utgörs av så kallad tjärasfalt och kan därmed återvinnas vid asfaltsverk. Eftersom asfaltering kan ha förekommit innan 1970-talet finns dock risk för att det förekommer tjärasfalt inom delområdena. Provtagning av asfalt bör ingå i kompletterande undersökningar.

Grönstruktur

Den aktuella delen av Sävenäs upplevs i sin helhet som grön och lummig. Karaktäristiskt för områdets grönstruktur är områden med äldre ädellövskog samt flera grova, äldre träd. Här finns grönområden med både natur- och parkkaraktär på offentlig plats såväl som på kvartersmark.

Tillgången till park- och naturmark i denna del av Sävenäs uppfyller Grönstrategins riktvärde om en bostadsnära park inom 300 meter och stadsdelspark inom 1000 meter. Omkringliggande park- och naturområden uppfyller också önskvärda kvaliteter enligt Grönstrategin.

Markanvändningen i området med 1000 meters radie kring detaljplaneområdet utgörs av 16 procent offentlig friyta och når upp till Park- och naturförvaltningens målvärde på minst 15 procent friyta. Med friyta menas allmän platsmark som utgörs av park, natur och icke-trafikala torg och som förvaltas av park- och naturförvaltningen.



Kartbild från gröstrukturutredningens nulägesbeskrivning

Kulturhistoria

Stadsdelen Björkekärr byggdes upp efter en stadsplan för Sävenäs antagen 1953. Stadsplanen togs fram efter tidens planeringsideal och utgick från grannskapstanken. Svenska grannskapsenheter kännetecknas av en mänsklig skala och enhetlig utformning av bostadsbebyggelse, kombinerat med gemensamma gröna rekreationsytor i gaturum och gårdsrum. Kring ett till enheten tillhörande torg tilläts en högre och mer individuellt utformad bebyggelse.

Stabbetorget med omgivande bostadsbebyggelse utgör en typisk representant för hur en grannskapsenhet i Sverige är planerad och utformad och där 1950-talets formspråk starkt präglar miljön som helhet.

Bostadsbebyggelsen i form av fristående och sammanbyggda smalhus i tre-fyra våningar är placerade i landskapets höjdläge och grupperade kring Stabbegatans slingrande sträckning. Området utgjordes, före exploateringen, av odlings- och ängsmark. Delar av denna mark sparades och omvandlades till grönområde med plats för park och rekreation i det nya bostadsområdet. Likaså sparades befintlig naturmark med träd och berg i dagen insprängd mellan bostadsbebyggelsen. Parkområdet som avgränsar området mot öster

kompletterades med träd och gångvägar. Enligt grannskapsenhetens planeringsidé skulle stadsdelen planläggas som en i största möjliga mån självständig stadsdel. Kring torget, som var centrum för enheten, uppfördes områdets enda högre hus vilket byggdes samman med en lägre butikslänga. I anslutning till torget uppfördes också skola och kyrka. Bebyggelsens placering i landskapet och i förhållande till varandra skapar in- och utblickar mellan husen och de olika stadsrummen i området vilket underbygger en sammanhållen enhet vilket området som helhet är starkt präglad av.

Torget utmärker sig i området genom att uppvisa en arkitektur, i såväl byggnader som utemiljö, som har en lekfull form med en variation av material och geometriska former. Samtidigt gör greppet att använda vissa gemensamma material och uttryck så som kopparplåt i takfot och stora fönsterpartier i bottenplan att en sammanhållen komposition och inramning kring torget skapas. Detta trots byggnadernas starkt kontrasterande skala och arkitektoniska form. Torget med dess byggnader utmärker sig på så vis tydligt gentemot den övriga bostadsbebyggelsens mer återhållsamma arkitektur och utgör likaså en kontrast till kyrkan och skolans mer slutna institutionsarkitektur.

Befintlig bebyggelse

Samtliga byggnader i området är uppförda under åren 1955–57. Torgets och byggnaderna kring det har med ett samlat grepp utformats av Lund & Valentin Arkitekter. Den övriga bostadsbebyggelsen är ritad av olika arkitekter/arkitektkontor; Nernst Hanson, Lund och Valentin, Ragnar Dahlberg, Svenska Riksbyggens arkitektkontor (genom Lennart Green, m.fl.).

Torget byggnader, skivhus och butikslänga, har genom sin utformning och kontrasterande skalor mycket höga arkitektoniska och miljöskapande värden. Bostadsbebyggelsen har en något mer tillbakadragen gestaltning där det starkaste värdet ligger i samhörigheten, den enhetliga skalan och förhållandet mellan byggnader och naturmark samt park.

Bostadsbebyggelse

Bostadsbebyggelsen norr om torget består av smalhus i tre- fyra våningar med fasader i rött och gult tegel. Husen är sammanbyggda i långsträckta byggnadskroppar eller står fristående. De är sparsmakat dekorerade. Övergripande gemensamma karaktärsdrag är, utöver skala, materialval och takformer, omsorgsfullt utformade entrépartier med gedigna naturmaterial, putsade fält med kulör som avviker från teglet samt återhållsamma burspråk på gavlar och innergårdar. Bostadslängan som berörs av planområdet är en länga av sammanbyggda smalhus i tre våningar med röda tegelfasader, markerad sockel i betong och valmat sadeltak täckt med rött taktegel. Fönstren utgår från en kvadratisk form med vitmålade bågar och är jämnt placerade över fasaderna.

Förskola

Förskolan ligger inbäddad i parkmiljön nordöst om torget. Byggnaden är uppförd 1965 och är ritad av Larson Bonna Christensén Arkitekter. Den småskaliga byggnaden i ett plan har fasader som utgörs av internit-stolpar i brun kulör med vita eternitplattor i facken mellan stolparna och ett flackt tak täckt med svart papp. Placeringen av förskolan, mitt i grannskapsenheten och parkmiljön, var typisk för tidens planeringsideologi. Den skulle ligga i nära anslutning till bostadsbebyggelse och gångstråk samtidigt som grönskan bidrog till en lugn egen sfär.

Sociala förutsättningar

Planområdet ligger i stadsområdet Centrum, i primärområdet Björkekärr. Björkekärr har cirka 8 500 invånare. Ungefär 60% av bostäderna i Björkekärr är hyresrätter, medan knappt 30% är bostadsrätter. Cirka 13% av bostäderna är småhus. Bostadsstorlekarna varierar, men cirka 80% av bostäderna är under 80 m², och en större andel än Göteborgssnittet är under 40 m². Eftersom största delen utgörs av äldre bebyggelse saknar flera av fastigheterna hiss vilket innebär dålig tillgänglighet.

Service i form av bland annat matbutik, vårdcentral, apotek och bankomat finns på Stabbetorget. Det finns även butiker och andra verksamheter vid de andra två grannskapsenhetstorgen i området, men Stabbetorget har det största utbudet. Större matbutik, systembolag med mera finns närmast vid Munkebäcksmotet. Verksamheterna på Stabbetorget underlättar vardagslivet i området och bidrar till torgets funktion som mötesplats. I dagsläget är dock ett par av butikslokalerna outhyrda.

Skola och förskola finns på gångavstånd från planområdet. Rosendalsskolan ligger söder om Stabbetorget, på andra sidan Rosendalsgatan. I det lokala utvecklingsprogrammet och i medborgardialoger efterfrågas lokaler för kultur- och föreningsliv samt generationsöverskridande mötesplatser.

Stabbeparken ligger i direkt anslutning till planområdet och är en viktig mötesplats i Björkekärr. Den räknas som stadsdelspark och stadsdelslekplats enligt stadens grönstrategi. Dock är parken bitvis eftersatt och tydliga entréer och målpunkter saknas. Gångvägen från Stabbegatan till Stabbeparken är en viktig entré till Stabbeparken. Det är cirka 500 meter från planområdet till Delsjöområdet, ett viktigt natur- och rekreatiomsområde i staden med badplatser och idrottsanläggningar.

Trafik, kollektivtrafik och tillgänglighet

Trafik

Området nås med bil från Rosendalsgatan. Det är likvärdiga avstånd till Torpamotet som nås mot öster och till Munkebäcksmotet som nås mot väster. Gång- och cykelbana finns längs Rosendalsgatan.

Stabbegatan är en lokalgata med rekommenderad hastighet 30km/h och den har flera hastighetsreducerande åtgärder. Längs gatans västra och östra sida finns gångbanor och parkeringsplatser. Cyklande hänvisas till körbanan och blandtrafik.

Kollektivtrafik

Närmaste kollektivtrafikhållplats är belägen på Rosendalsgatan i direkt anslutning till planområdet. Tillgängligheten anses god, hållplatsen trafikeras av stombusslinje 17. Hållplatsen trafikeras för maximal kapacitet med stombuss, men det kan trots det uppstå kapacitetsproblem kring rusningstid.

Tillgänglighet

Att Björkekärr är högt beläget kan innebära en tröskel för människor att ta sig dit till fots eller med cykel.

Befintlig gata har inga större nivåskillnader.

Service

Kring Stabbetorget finns idag bland annat livsmedelsbutik, apotek, vårdcentral och restaurang. Söder om Rosendalsgatan ligger Rosendalsskolan, med förskoleklass upp till årskurs 6.

Teknisk försörjning

Fjärrvärme, VA, el och tele finns i området.

Dagvatten

En dagvatten- och skyfallsutredning har tagits fram för detaljplanen.

Dagvatten från planområdet avleds inte till ett markavvattningsföretag utan till befintligt kombinerat ledningsnät. Det kombinerade nätet ansluter till reningsverket Ryaverket där vattnet genomgår spillvattenrening innan det släpps ut i Rivö Fjord. Enligt de reningskrav för dagvatten som finns i Göteborg klassas Ryaverket som en mindre känslig recipient.

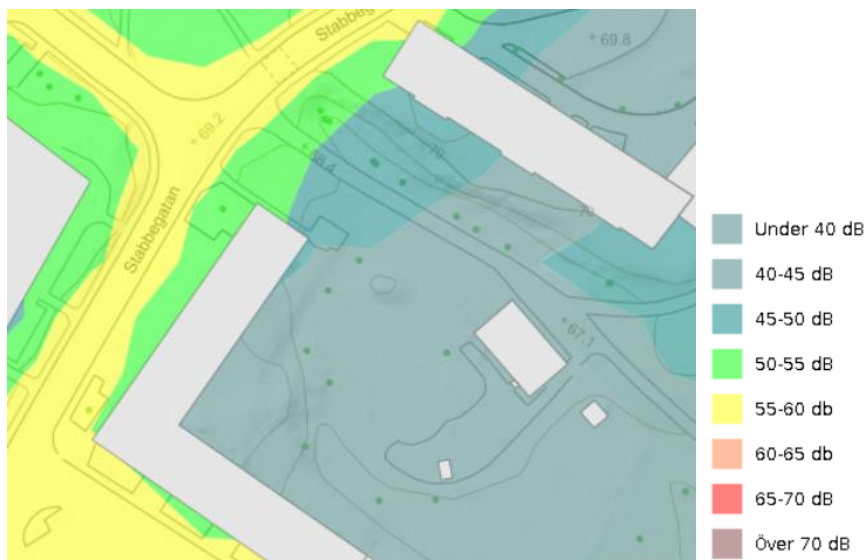
Planområdet ligger i Öster strukturplan för hantering av skyfall men åtgärder i form av skyfallsyta eller skyfallsled har inte föreslagits i planområdet eller i dess närhet.

Det finns inga planerade storskaliga reningsanläggningar i närheten. Det finns inte heller plats för storskalig lösning inom eller i närheten av planområdet. Ytor inom planområdet klassificeras som medelbelastade ytor enligt miljöförvaltningens riktlinjer.

Risk och störningar

Buller

För planområdet visar kommunens översiktliga trafikbullerberäkning på 2018 års trafikdata, en ekvivalentnivå under 55 dB(A) vid den mest bullerutsatta fasaden. En bullerutredning enligt PBL 4 kap 33a§ bedöms med hänsyn till bullersituationen inte behövas för planområdet.



Trafikbuller utbredning ekvivalentnivå, 2018 års trafikdata

Luftkvalitet

Miljöförvaltningen har tillsammans med stadsbyggnadskontoret tagit fram en *platsbedömning av luft*. Miljöförvaltningens översiktliga beräkningar av kvävedioxidhalterna i Göteborg visar att halterna av kvävedioxid underskrider miljökvalitetsnormernas gränsvärden med god marginal. Nedan visas beräknade halter för år 2018. Miljökvalitetsnormens gränsvärde för 98-percentilen av dygnsmedelvärden är 60 µg/m³.



Beräknade halter kvävedioxid för år 2018.

Trafikflödena på de intilliggande gatorna är för små för att några gaturumseffekter ska vara betydande. Det är därför mycket troligt att miljökvalitetsnormerna för luft klaras på platsen. Miljöförvaltningen bedömer att inga ytterligare utredningar behövs.

Detaljplanens innebörd och genomförande

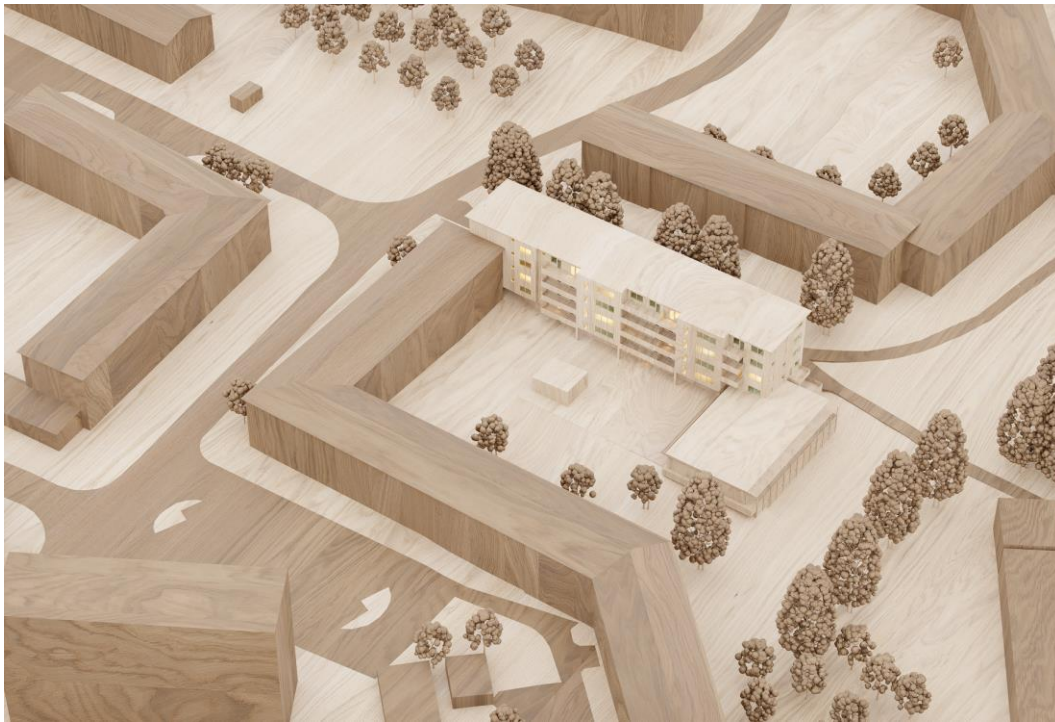
Detaljplanen medger uppförande av ny bebyggelse för bostäder, samt ett parkeringsgarage i källare och under gård. Byggnationen innebär en rivning av viss befintlig bebyggelse.

Kvartersmark i detaljplanen är markanvisad av fastighetsnämnden till Gunnar Lövgren Fastigheter AB. Avtal om genomförande av detaljplanen kommer att tecknas med exploatören.

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

Kvartersmark

I området ska en före detta förskolebyggnad rivas och ett nytt bostadshus med ca 42 lägenheter möjliggörs, parkering ordnas i källargarage. Användningen anges till B – bostäder.



Föreslagen bebyggelse, illustrerad i flygvy från söder. Liljewall arkitekter.

Rivning

Vid planens genomförande kommer den före detta förskolebyggnaden in mot Stabbeparken rivas.

Ny bebyggelse

Planen medger ett nytt hus med två delvolym, den större med en högsta nockhöjd 86,0 meter över stadens nollplan (h_1) och den mindre i öster med en högsta nockhöjd 74,0 meter över stadens nollplan (h_2). Detta motsvarar byggnader med 5 respektive 1 våning över mark. Avsikten är att den större delen ska inrymma 36 vanliga bostäder, och den lägre östra delen ska inrymma 6 lägenheter för bostäder med särskild service (BmSS).

SAMRÅDSHANDLING

För att anpassas till omgivande bebyggelse ska den större volymen utformas med valmat sadeltak (f_1), med en takvinkel mellan 20–30 grader (α_1 och α_2), takkupor får inte uppföras (f_2) och fasad ska utformas med i huvudsak rött tegel (f_3).



*Fotomontage över föreslagen byggnad med 5 våningar, vy från Stabbegatan i väster.
Liljewall arkitekter*

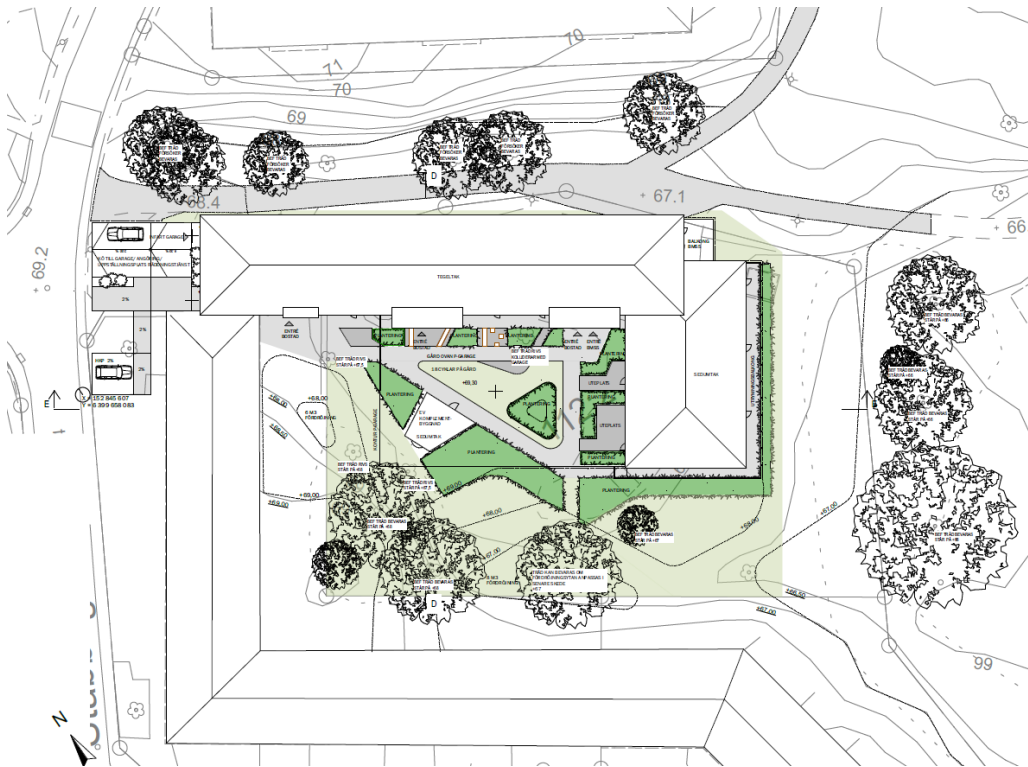


*Fotomontage över föreslagen byggnad med de två volymerna i 1 respektive 5 våningar,
vy från Stabbeparken i öster. Liljewall arkitekter.*

Den större byggnadsvolymen ska placeras för sammanbyggnad i fastighetsgräns (p₁). Avsikten är att ny byggnad ska byggas samman med befintlig byggnad, detta regleras dels för att ansluta till bebyggelsemönstret med sammanbyggda hus i området, dels för att för att inte göra anslutande befintliga byggnader planstridiga, eftersom de bl.a. omfattas av en bestämmelse om sammanbyggnad.

Under gården tillåts byggnad under mark (ö₁) för att möjliggöra parkeringsgarage där. Parkering får endast ordnas i källarplan (s₂), d.v.s. det får inte ordnas på gården. På gården får ovan mark endast komplementbyggnad uppföras (s₁), med största bruttoarea 60 m² (e₁) och högsta nockhöjd 3,5 m över mark.

I nordvästra delen av området finns en fjärrvärmeledning, och i sydöstra delen en kombinerad dag- och spillvattenledning, dessa ges markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar (u₁).



Illustrationsplan över kvartersmark och allmän plats. Liljewall arkitekter

Allmän plats

Parkstråket med gångväg norr om föreslagen byggnad, som förbinder Stabbegatan med Stabbeparken, är en viktig entré till parken. Befintlig gångväg avses ligga kvar, och utgångspunkten är att befintliga träd i området ska behållas. De bedöms dock inte ha några särskilda värden och det finns viss risk att ett eller flera av träden inte överlever. Träden öster om planområdet har större värden och får inte påverkas negativt av exploateringen. Parkområdet ges användningen allmän plats PARK.

Trafik, parkering och tillgänglighet

Som tidigare nämnts har arbetet med detaljplan fram till samråd gjorts för ett större område där Stabbetorget med kringliggande bebyggelse ingick. Inom det större projektet har ett trafik- och utformningsförslag tagits fram för allmän plats som syftar till att förbättra framkomligheten för gående och cyklister, skapa bättre kopplingar till torget, samt att skapa ett område med mer stadsmässig karaktär. I och med att den nu aktuella delen inte är tydligt kopplad till dessa åtgärder, och att åtgärderna inte bedöms krävas för nu aktuell detaljplan, så föreslås inga åtgärder i samband med genomförandet av denna plan.

Det är däremot avsikten att åtgärderna kommer genomföras i samband med utveckling av Stabbetorget och kringliggande bebyggelse, det finns dock inga garantier för hur den prövningen fortgår och därmed inte heller åtgärderna på allmän plats.

Busshållplatsen vid Rosendalsgatan planeras att byggas om för att öka framkomligheten för buss, det är dock inte direkt kopplat till något av detaljplaneprojekten.

Parkering / cykelparkering

Planområdet ligger i en del av Göteborg som klassificeras som *Zon C - Mellanstaden i övrigt*. Detta innebär att planen får ett normalspann för bil på 0,4–0,8 platser per lägenhet. Normalspannet inkluderar besöksparkering. Startvärdet för mobilitets- och parkeringsutredningar utgörs av det övre värdet i normalspannet, det vill säga 0,8 parkeringsplatser per lägenhet.

En mobilitets- och parkeringsutredning har gjorts, som är granskad och godkänd av trafikkontoret. Parkeringstalet för bil beräknas till 0,7 platser per lägenhet och 0,3 platser per lägenhet i BmSS. Parkeringstalet kan emellertid minskas om mobilitetsåtgärder avtalas. För planerade 36+6 lägenheter beräknas 27 bilplatser krävas, samt 92 cykelplatser. All bilparkering för boende lokaliseras i källargarage inom fastigheten. Besöksparkering till bostäderna anordnas antingen i garaget eller som markparkering framför det befintliga bostadshuset. Om besöksplatserna anordnas i garaget behöver boende släppa in besökare. Om besöksplatserna istället placeras framför det befintliga bostadshuset behöver ett parkeringsavtal upprättas, om det blir olika fastigheter.

Möjlighet ska finnas att anordna minst en parkeringsplats för rörelsehindrade inom ett avstånd av 25 meter från varje entré. Bedömningen är att det kan lösas i garaget samt som markparkering på kvartersmarken.

Angöring möjliggörs på västra sidan av huset. Eftersom rampen ner till garaget är enfilig planeras en yta framför huset där fordon kan vänta om det kommer mötande fordon på rampen. Ytan används även för angöring.

Cykelparkering ordnas i huvudsak i cykelrum i huvudbyggnad och eventuellt i gårdsbyggnad, samt ett mindre antal platser utomhus för besökare och tillfällig användning.

Tillgänglighet för räddningstjänsten

Räddningstjänsten ska inte behöva köra in på gångvägen norr om ny byggnad, bärighet för tunga fordon planeras inte där. För att klara kraven planeras Tr2-trapphus och utrymning till gården, avståndet från det östra trapphusets entré planeras mindre än 50 meter från uppställningsmöjlighet väster om ny byggnad.

Service

Offentlig service

Föreslagen bebyggelse genererar ett visst ökat behov av skol- och förskoleplatser. Stadsledningskontoret har i samband med ett planarbete för utbildningslokaler längre in på Stabbegatan som har avbrutits, bedömt att behovet av denna exploatering kan omhändertas i den förskola som planeras längs Rosendalsgatan ca 3–500 m västerut.

Sociala aspekter och åtgärder

Detaljplanen ger möjlighet att uppföra fler bostäder i området, vilket ger fler personer möjlighet att flytta hit eller byta bostad inom stadsdelen. Planförslaget innebär att utbudet av lägenheter utformade efter dagens tillgänglighetskrav ökar. Detaljplanen ger även möjlighet för fler personer med behov av särskild service att bo i stadsdelen genom att ett BmSS planeras. Detaljplanen innebär att fler personer kan bo i ett område med väl utbyggd kollektivtrafik samt närhet till Stabbeparken och Delsjöområdet. Planförslaget bidrar till en ökad befolkningstäthet i området, vilket kan öka trycket på offentlig service som skola och förskola. Det ökade behovet bedöms kunna tillgodoses i befintliga och planerade förskolor och skolor.

Detaljplanen föreslår varsamhets- och utformningsbestämmelser som syftar till att ny och ombyggd bebyggelse ska anpassas till den befintliga. Trots detta innebär detaljplaneförslaget och rivning av en före detta förskola att upplevelsen och förståelsen av 1950-talets planeringsidé i någon mån försvagas. Samtidigt innebär fler boende i området att Stabbetorget får bättre förutsättningar att fungera som ett livligt stadsdelstorg, enligt ursprungstanken.

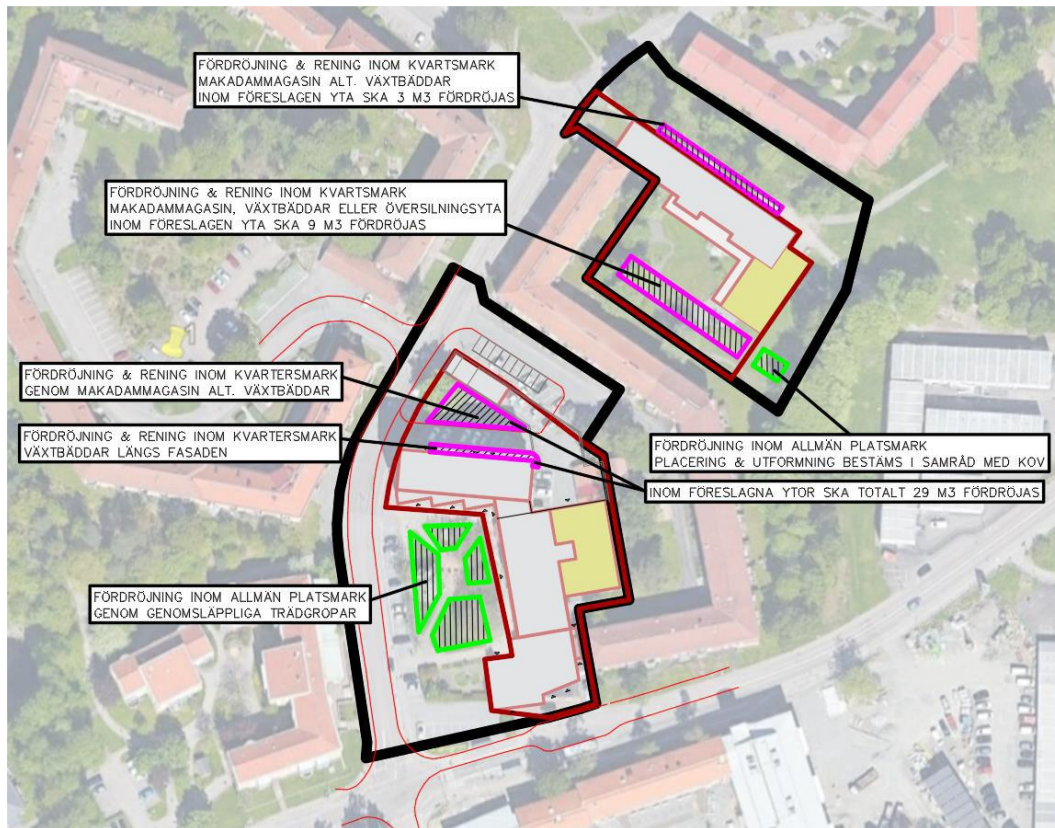
Detaljplanen innebär att trafiken på Stabbegatans södra del ökar eftersom de nya bostäderna angörs via den.

Den gångväg i norra delen av planområdet som är en viktig entré till Stabbeparken bevaras i planförslaget. Entrén till parken ska förtydligas i och med detaljplanens förstärkningsåtgärder för grönstruktur. Det föreslagna bostadshusets gestaltning mot gångvägen är återhållsam utan balkonger för att bevara gångvägens karaktär som allmänt stråk. Bostädernas fönster mot gångvägen kan göra att det känns tryggare att passera här när det är mörkt.

Teknisk försörjning

Dagvatten

En dagvatten- och skyfallsutredning har tagits fram bl.a. för att beräkna behovet av fördröjning och rening av dagvatten. Utredningen är gjord för ett större område där även Stabbetorget med kringliggande bebyggelse ingår. För att uppnå stadens krav på fördröjning av 10 mm dagvatten per m² hårdgjord yta behöver totalt 41 m³ dagvatten omhändertas på kvartersmark innan vidare avledning till anslutningspunkt. Fördröjningen föreslås ske genom infiltrationsdiken, kassetmagasin eller rörmagasin. Fördröjningen är fördelat på nu aktuellt område och området kring Stabbetorget enligt bild nedan. Placering av fördröjningslösningar föreslås ske inom skrafferade ytor, volymen uppgår till 12 m³ för nu aktuellt planområde.



Dagvattenutredningens föreslagna åtgärder för nu aktuell plan och för eventuell utveckling kring Stabbetorget. Kvartersmark begränsas med tjock heldragen röd linje (ungefärligt). Yta mellan svart och röd linje redovisar allmän platsmark. Skrafferade ytor föreslår placering av dagvattenanläggningar, andra placeringar är möjliga.

I och med planens genomförande bedöms dagvattenflöden från planområdet till kombinerade ledningsnätet öka. För att flöden från områdena vid dimensionerande 10-årsregn inte ska öka, bedöms ytterligare 9 m³ för båda delområdena behöva fördröjas i anläggning på allmän platsmark. Med åtgärder för att fördröja volymen bedöms planens genomförande ej medföra ökad risk för ökad bräddning på efterföljande kombinerat ledningsnät. Fördröjningslösningen bör planeras i samarbete med förvaltningen Kretslopp och vatten.

Föroreningsberäkningar har utförts för ytorna inom delområdena före och efter exploatering för kvartersmark och allmän platsmark. Föroreningshalterna inom allmän platsmark är under riktvärden efter exploatering, därmed fordras ingen rening på allmän platsmark. Föroreningshalterna inom kvartersmark är över riktvärden efter exploatering, men riktvärden uppnås vid rening.

Skyfall

I dagvatten- och skyfallsutredningen har en skyfallsanalys gjorts, utgångspunkten är att uppfylla kraven i Översiktsplan för Göteborg – Tematiskt tillägg för översvänningsrisker (TTÖP). Befintliga förutsättningar och analys av området påvisar inga större risker med tanke på skyfall. Fördelaktiga faktorer är högt belägna marknivåerna jämfört med

omkringliggande terräng. De risker som har kunnat identifierats och som är viktigt att utvärdera och ha med sig i projekteringen är:

- Ny bebyggelse ska inte skadas vid översvämning
Exploateringen ökar hårdgöringsgraden i aktuellt planområde och kommer blocka befintliga ytliga rinnvägar. Det finns därmed risk att vatten ansamlas och blir stående kring planerade byggnader i planområdet. Höjdsättning av marknivåerna ska utföras med hänsyn till krav enligt TTÖP gällande 20 centimeters säkerhetsavstånd över vattennivå till färdigt golv för att motverka detta.
- Tillgänglighet till nya byggnaders entréer
Det planeras en infart till underjordiskt garage anläggas i rinnvägens riktning. Vid undermålig höjdsättning kan betydliga mängder av ytligt rinnande vatten rinna genom rampen och ner till garaget.
- Framkomlighet till och från planområdet
I och med exploatering finns risk att instängda utrymmen skapas. Höjdsättning bör utformas på så sätt att vattnet mellan den planerade byggnaden och befintligt flerbostadshus får möjlighet att avledas i sydöstlig riktning från planområdet.

Vatten och avlopp

Förvaltningen kretslopp och vatten bedömer att kapaciteten i befintlig vatten- och avloppsnät är tillräckligt för föreslagen utbyggnad.

Värme

Göteborgs Energi bedömer att det finns tillräckligt med kapacitet i fjärrvärmenätet för att ansluta den nya byggnationen.

Befintlig fjärrvärmeledning som idag försörjer den före detta förskolebyggnaden som ska rivas kommer troligtvis inte nyttjas efter att byggnaden rivs. Ledningen bedöms kunna ligga kvar i befintligt läge.

El och tele/fiber

Göteborgs Energi Nät AB bedömer att den planerade elförbrukningen för ny bebyggelse inom planområdet och eventuell ny bebyggelse kring Stabbetorget kommer medföra en ombyggnation av elnätet, men att det kan lösas utan att bygga en ny transformatorstation.

Befintliga el- och fiberledningar inom planområdet behöver flyttas med anledning av den nya bebyggelsen.

Beställning av utsättning respektive undanflyttning av ledningar ska ske till Göteborgs Energi Nät AB i god tid innan arbetena ska påbörjas. Vid utförande av arbeten i närheten av Göteborgs Energi Nät AB:s anläggningar ska bestämmelser för markarbeten vid elkablar följas.

Skanova AB har befintlig ledning i planområdet som kommer behöva flyttas med anledning av den nya bebyggelsen.

Avfall

Återvinningsrum avses placeras i entréplan närmast gatan. Dragvägen för sophämtning blir 15–20 meter.

Övriga åtgärder

Geotekniska åtgärder

Geo- och bergstekniska undersökningar har tagits fram för detaljplaneområdet. Marken inom föreslaget planområde bedöms ur geoteknisk och bergteknisk synpunkt som lämplig för planerad exploatering. Byggnadernas placering och höjdsättningen av blivande färdig golv- och marknivå är avgörande för vilken typ av grundläggning som blir lämplig eller om det kommer att krävas sprängningsarbeten.

Längst norrut i planområdet finns en slänt där åtgärder kan komma att behövas då det oberoende av eventuell exploatering kan ske blockutfall på 15–20 års sikt. I övrigt föreligger inga stabilitetsproblem eller risk för bergras inom eller närmast utanför planområdet idag eller efter en exploatering. I samband med exploateringen och förändringar av markgeometrin kan nya bedömningar av stabilitetsförhållandena för både berg och jord behöva utföras. För bygglov/startbesked kommer det att krävas en platsspecifik geoteknisk undersökning/utredning för att fastställa lämpligaste grundläggning av planerad byggnation.

Exploatören har ansvar för att utföra erforderliga objektsanpassade geotekniska utredningar.

Se utredningen (Geotekniskt utlåtande, fastighetskontoret, 2021-09-27, rev 2022-04-29) för erforderliga riskanalyser och kontrollprogram i projekterings- och genomförandeskedet.

Planområdet ligger i närheten av en berganläggning. Arbeten som riskerar att påverka berganläggningen, till exempel sprängning, spontning, pålning och borrhning, ska utföras så att skador ej uppkommer på berganläggning eller i dess installationer.

Markmiljö

De översiktliga miljötekniska markundersökningarna visar att föroreningssituationen i marken är sådan att den föranleder saneringsåtgärder. Undersökningensresultaten är av översiktlig karaktär och det behövs kompletterande undersökningar för att bedöma omfattning av saneringsåtgärder. Kompletterande undersökningar behövs även för att ta fram en plan för hur överskottsmassor som uppkommer i entreprenader ska omhändertas.

Analys av grundvattnet visar att föroreningshalterna är generellt betraktat mycket låga, kompletterande undersökningar behövs dock för att få ett bättre kunskapsunderlag avseende grundvattenförhållanden. Behov av rening av länshållningsvatten kan uppstå i samband med schaktarbeten. Erhållna undersökningensresultat visar att ett fåtal metallhalter överskrider miljöförvaltningens riktlinjer och riktvärden för utsläpp av förorenat vatten till recipient och dagvatten (rev. 2020), om än med knapp marginal. Föreslagen kompletterande undersökning av grundvatten ska utföras så att ett tillräckligt underlag erhålls för att bedöma behov av rening innan utsläpp till kommunala ledningssystem.

Analys av asfaltsprover visar att asfalten inte utgörs av så kallad tjärasfalt och kan därmed återvinnas vid asfaltsverk. Eftersom asfaltering kan ha förekommit innan 1970-talet finns dock risk för att det förekommer tjärasfalt inom delområdena. Provtagning av asfalt bör ingå i kompletterande undersökningar.

För att säkerställa markens lämplighet för den planerade markanvändningen måste markföroreningar inom planområdet saneras, innan startbesked kan medges och marken

kan bebyggas. De åtgärder som krävs bedöms vara genomförbara, både tekniskt och ekonomiskt.

En bestämmelse om att startbesked inte får ges för ändrad markanvändning förrän markens lämplighet för bebyggande har säkerställts genom sanering av förorenad mark har införts på plankartan. Anmälan om efterbehandlingsåtgärder ska lämnas in till tillsynsmyndigheten, d.v.s. miljöförvaltningen, innan efterbehandling påbörjas. I en sådan anmälan ska bland annat utförandebeskrivning, genomförandetid och saneringsmål anges. Skulle det i samband med exploatering eller andra arbeten påträffas en förorening och föroreningen kan medföra skada eller olägenhet för människors hälsa eller miljön ska kontakt tas med tillsynsmyndigheten, d.v.s. miljöförvaltningen.

Arkeologi

Det finns ingen arkeologi att beakta inom planområdet.

Kompensationsåtgärder

Göteborgs stad arbetar med kompensationsåtgärder för ekosystemtjänster i plan- och exploateringsprojekt. Kompensationsåtgärder innebär att funktioner och värden som går förlorade vid exploatering kompenseras. Vid exploatering ska man i första hand försöka undvika eller minimera påverkan, genom skyddsåtgärder. Om detta inte är möjligt ska kompensation användas för att återskapa värdet i närområdet eller ersättas på annan plats eller av annat värde. En sammantagen bedömning och förslag på kompensationsåtgärder har gjorts tillsammans med berörda kommunala förvaltningar.

Entrén till Stabbeparken via gångvägen från Stabbegatan bedöms påverkas negativt av detaljplanens genomförande, eftersom föreslagen ny byggnad gör den mindre synlig. Siktlinjen mot parken begränsas också av byggnadens placering. Om några av björkarna vid parkens entré behöver tas ned till följd av exploateringen ska de kompenseras, vilket bekostas och genomförs av kommunen. Eventuellt ska några av de träd som behöver tas ned på den yta som blir bostadsgård också kompenseras, i sådana fall på allmän plats. Kommunen ska bekosta åtgärder som förtydligar entrén till parken, detta är dock inte en kompensationsåtgärd utan en förstärkningsåtgärd till följd av det ökade befolkningsunderlaget i området.

Grönytefaktor

Göteborgs stad arbetar med grönytefaktorer i plan- och exploateringsprojekt för att säkerställa att göteborgarna även i framtiden har tillgång till grönska och dess ekosystemtjänster.

Grönytefaktorn är ett mått på hur mycket ekosystemtjänster ett område ger, det vill säga hur mycket hjälp vi får av gröna och blå ytor för att hantera platsens miljöutmaningar. Utifrån satta målnivåer och att utgå från platsens behov och förutsättningar styr metoden mot de åtgärder som är mest effektiva och bäst behövs. Kommunen tillsammans med exploatören tar fram beskrivningar på hur olika ytor ska hanteras.

Målnivåer för grönytefaktor har för kvartersmark satts till 0,35 och för allmän plats park till 0,55. Grönytefaktorn har för norra delområdets kvartersmark beräknats till 0,36, målnivån uppnås. Grönytefaktorn har för allmän plats park har beräknats till 0,50. Området kommer studeras vidare inför granskning för att se på möjligheten att uppnå målnivån 0,55.

Fastighetsindelning

Fastigheten Sävenäs 112:1, Sävenäs 112:2, Sävenäs 112:3 och Sävenäs 112:4 omfattas idag av fastighetsindelningsbestämmelse fastställd som tomtindelning III-4641, som utgör del av detaljplanen II-2783 och detaljplanen II-3170.

Fastighetsindelningsbestämmelsen upphör automatiskt att gälla inom det området som omfattas av ny detaljplan för bostäder vid Stabbegatan.

Inom arbetet med ny detaljplan för bostäder vid Stabbegatan görs en ändring av detaljplaner för stadsdelen Sävenäs, för att upphäva gällande bestämmelser om fastighetsindelning (del av tomtindelning 1480K-III-4641). Detta för att möjliggöra en fastighetsbildning som stämmer överens med nu aktuell detaljplan för bostäder vid Stabbegatan.

U-områden framgår av plankartan. Kvartersmark markerat med u_1 ska vara tillgänglig för underjordiska ledningar.

Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

Anläggningar inom allmän plats

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

Entrén till Stabbeparken ska förstärkas och anpassas efter den nya bebyggelsen. Park- och naturnämnden ansvarar för utförandet av dessa åtgärder. Åtgärderna finansieras av fastighetsnämnden.

Inom Stabbeparken intill kvartersmarken i planområdet ska en dagvattenanläggning anläggas. Kretslopp- och vattennämnden ansvarar för uppförande samt finansiering av anläggningen.

I planområdet finns ledningar, från Stabbegatan mot Stabbeparken, tillhörande Göteborg energi AB, Skanova AB samt kretslopp- och vattennämnden. Ledningarna behöver flyttas med anledning av den nya bebyggelsen.

Respektive ledningsägare ansvarar för flytt av ledningar. Ledningsflyttarna som behövs med anledning av exploateringen finansieras av fastighetsnämnden.

Anläggningar inom kvartersmark

Exploatör/fastighetsägare ansvarar för utbyggnad och framtida drift och underhåll för anläggningar inom kvartersmark i detaljplaneområdet. Gunnar Lövgren Fastigheter AB är den exploatör som ansvarar för utbyggnaden av anläggningar inom fastigheten Sävenäs 112:2.

Drift och förvaltning

Park- och naturnämnden ansvarar för framtida drift och underhåll av entrén till Stabbeparken.

Kretslopp- och vattennämnden ansvarar för drift och underhåll av dagvattenanläggning i Stabbeparken intill kvartersmarken i planområdet.

Gunnar Lövgren Fastigheter AB ansvarar för framtida drift och underhåll av anläggningar inom fastigheten Sävenäs 112:2.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsrättsliga konsekvenser

I tabellen nedan redovisas vilka fastighetsrättsliga konsekvenser detaljplanen medför per fastighet. Fastighetsbeteckning för berörda fastigheter framgår i plankartan.

Fastighet	Erhåller mark	Avstår mark	Markanvändning
Sävenäs 112:1		140 kvm	Kvartersmark bostad
Sävenäs 112:2	140+215+11 kvm		Kvartersmark bostad
Sävenäs 112:2		46+322 kvm	Allmän plats park
Sävenäs 747:88		215+11 kvm	Kvartersmark bostad
Sävenäs 747:88	46+322 kvm		Allmän plats park

Mark ingående i allmän plats, inlösen

Kommunen har rättighet/skyldighet att lösa in allmän platsmark som kommunen är huvudman för. Berörda fastigheter framgår av fastighetsrättsliga konsekvenser ovan

Fastighetsbildning

Fastighetsbildning ska ske i enlighet med detaljplanen.

Före beviljande av bygglov ska följande fastighetsbildningsåtgärder vara genomförda:

Områden planlagda som allmän platsmark park ska fastighetsregleras från fastigheten Sävenäs 112:2 till fastigheten Sävenäs 747:88.

Områden planlagda som kvartersmark bostad ska fastighetsregleras från fastigheten Sävenäs 747:88 till fastigheterna Sävenäs 112:2.

Ledningsrätt

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 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 u₁ på plankartan, kan säkerställas med ledningsrätt.

I planområdet hamnar två befintliga ledningar på kvartersmark, en tillhörande kretslopp- och vattennämnden och den andra tillhörande Göteborg energi AB. Ledningarna ligger inom kommunägd mark som ska överlåtas till exploatör. I kommande genomförandeaftal regleras att marken ska upplåtas med ledningsrätt utan ersättning till förmån för ledningsägarna.

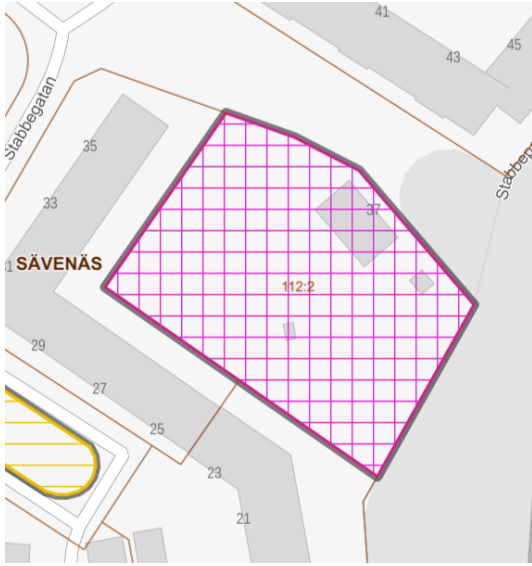
Ansökan om lantmäteriförrättning

Fastighetskontoret ansöker om och bekostar fastighetsbildning avseende allmän plats. Respektive ledningsägare ansvarar för ansökan om lantmäteriförrättning avseende ny ledningsrätt.

Avtal

Befintliga avtal som berörs

Mark inom fastigheten Sävenäs 112:2, se lila skrafferad yta i kartbilden nedan, är upplåten med nyttjanderätt till lokalförvaltningen. Avtalet kommer att sägas upp inför utförandet av planerad bostadsbyggnation.



Avtal mellan kommun och exploatör

Innan detaljplanen antas ska genomförandavtal tecknas mellan fastighetsnämnden och Gunnar Lövgren Fastigheter AB angående genomförandet av planen. I genomförandavtal regleras bl.a. överlåtelse av kommunalägd mark samt utbyggnaden av kommunaltekniska anläggningar inom avtalsområdet. Genomförandavtalet medför bland annat att planens genomförande säkerställs ekonomiskt samt att samordningen mellan exploatören och kommunen regleras avseende utbyggnad av kvartersmark respektive allmän plats. För exploatören innebär genomförandavtalet att kostnader för planens genomförande tydliggörs och att exploatören känner till kommunens intentioner avseende utbyggnad av allmän plats m.m.

Mellan fastighetsnämnden och Gunnar Lövgren Fastigheter AB ska överenskommelse om fastighetsregleringen tecknas.

Mellan lokalnämnden och Gunnar Lövgren Fastigheter AB ska hyresavtal tecknas avseende upplåtelse av bostäder med särskild service, BmSS.

Avtal mellan ledningsägare och kommun

Inom kommunägda fastigheter inom planområdet finns ledningar som behöver flyttas med anledning av planerad byggnation. I planområdet berörs ledningar tillhörande Göteborgs energi AB, Skanova AB samt kretslopp- och vattennämnden. Avtal bör tecknas mellan ledningsägaren och kommunen för att säkerställa åtaganden vad gäller kostnader samt utförande.

Tidplan

Samråd: fjärde kvartalet 2022

Granskning: andra kvartalet 2023

Antagande: fjärde kvartalet 2023

Om planen inte överklagas vinner den laga kraft cirka fem veckor efter antagande.

Utbyggnad av området förväntas påbörjas under tredje kvartalet 2024 och kommer att pågå till och med 2028.

Upplysningar

Planområdet ligger i närheten av en berganläggning. Arbeten som riskerar att påverka berganläggningen, till exempel sprängning, spontning, pålning och borrhning, ska utföras så att skador ej uppkommer på berganläggning eller i dess installationer. Förbesiktning av berganläggning och installationer ska utföras. Innan bygg- eller marklov beviljas ska samråd ske med Kretslopp och vatten.

Genomförandetid

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

Planens genomförandetid

Genomförandetiden är fem år från den dag då beslutet att anta planen vinner laga kraft. Fem år bedöms vara en rimlig tid för utbyggnad enligt planförslaget.

Överväganden och konsekvenser

Detaljplanen bidrar till att minska bristen på bostäder i staden, utbudet av lägenheter utformade efter dagens tillgänglighetskrav ökar, och fler personer med behov av särskild service ges möjlighet att bo i stadsdelen. Detaljplanen innebär också att fler personer kan bo i ett område med väl utbyggd kollektivtrafik samt närhet till Stabbeparken och Delsjöområdet. Fler boende i området ger Stabbetorget bättre förutsättningar att långsiktigt fungera som ett livligt och kvalitativt stadsdelstorg.

Att bygga här jämfört med i mer perifera lägen kan minska behovet av resor och utsläpp av fossila bränslen och innebär ett effektivt nyttjande av befintlig infrastruktur.

Allmänna intressen som påverkas negativt är att en del av Stabbeparkens rumslighet påverkas. Den kulturhistoriskt värdefulla miljö som området utgör påverkas även i viss mån negativt.

Enskilda intressen som påverkas negativt gäller framför allt något ökade störningar från biltrafik in på lokalgator samt påverkan på utsikt och rymd från vissa bostäder.

Sammantaget bedöms i detta skede nyttan med förslaget överväga de negativa konsekvenserna.

Motiv till detaljplanens reglering

Beteckning	Bestämmelse	Motiv till reglering	Läge i kartan
Användningsbestämmelser för allmän plats			
PARK	Park	Lämplig användning	Norra och östra delen
Användningsbestämmelser för kvartersmark			
B	Bostäder	Lämplig användning	Södra och västra delen
Egenskapsbestämmelser			
e ₁	Största bruttoarea ovan mark är 60 m ²	För tillräcklig friyta på bostadsgården	Västra mellersta delen av bostadskvarteret
f ₁	Byggnad ska utformas med valmat sadeltak	Anpassning till omgivning	Norra delen av bostadskvarteret
f ₂	Takkupor får inte uppföras	Anpassning till omgivning	Norra delen av bostadskvarteret
f ₃	Fasad ska utformas med i huvudsak rött tegel	Anpassning till omgivning	Norra delen av bostadskvarteret
h ₁	Högsta nockhöjd är 86,0 meter över angivet nollplan	Anpassning till omgivning	Norra delen av bostadskvarteret
h ₂	Högsta nockhöjd är 74 meter över angivet nollplan	Anpassning till omgivning	Östra delen av bostadskvarteret
h ₃	Högsta nockhöjd är 3,5 meter	Anpassning till omgivning	Västra mellersta delen av bostadskvarteret
o ₁	Minsta takvinkel är 20 grader	Anpassning till omgivning	Norra delen av bostadskvarteret
o ₂	Största takvinkel är 30 grader	Anpassning till omgivning	Norra delen av bostadskvarteret
p ₁	Byggnad ska placeras för sammanbyggnad i fastighetsgräns	För att för att inte göra anslutande byggnader planstridiga. I anslutande detaljplan gäller krav på avstånd till fastighetsgräns enl 39§ byggnadsstadgan, samt att byggnader ska utföras sammanbyggda.	Nordvästra delen av bostadskvarteret
s ₁	Endast komplementbyggnad får placeras ovan mark	Gården ej lämplig att bebygga med bostäder	Västra mellersta delen av bostadskvarteret
s ₂	Parkering endast i källarplan	För tillräcklig kvalitativ friyta på bostadsgården	Västra mellersta delen av bostadskvarteret
u ₁	Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar	Säkra utrymme för underjordiska ledningar	Västra och sydöstra delen av bostadskvarteret
ö ₁	Endast byggnad under mark	För tillräcklig friyta på bostadsgården	Mellersta delen av bostadskvarteret
Prickmark	Marken får inte förses med byggnad, balkonger undantaget	För lämplig omfattning och placering av byggnader	Västra, södra och östra delen av bostadskvarteret
	Startbesked får inte ges för ändrad markanvändning förrän markens lämplighet för bebyggande har säkerställts genom sanering av förorenad mark. Marken ska klara gällande krav för aktuell markanvändning.	Säkra att förorenad mark saneras för att marken ska vara lämplig för tillåten användning	Hela planområdet

Nollalternativet

Om detaljplanen inte upprättas kommer befintliga planförhållanden kvarstå, och några större förändringar inom planområdet torde inte ske. Den befintliga före detta förskolebyggnaden avses dock oavsett denna detaljplan att rivas under år 2023.

Konsekvenserna av att inte bygga bostäder i form av flerbostadshus och BmSS här, är att det behöver göras på annan plats i staden. Eftersom den aktuella platsen redan är ianspråktagen som kvartersmark, att den nås av befintliga gator, fjärrvärme, VA och god kollektivtrafik, att den ligger i nära anslutning till ett stadsdelstorg, och att utrymme bedöms finnas i skola/förskola, så är risken stor att en annan plats är mindre lämplig i ett hållbarhetsperspektiv.

Sociala konsekvenser och barnperspektiv

Inventering och konsekvensbeskrivning kring sociala aspekter har gjorts genom platsbesök, promenad med boende i planområdet, samtal med verksamma vid torget samt insamling av synpunkter från stadens förvaltningar. Nedan beskrivs vilka konsekvenser planförslaget kan förväntas innebära utifrån rubriker som används i Göteborgs stads mall för social konsekvensanalys och barnkonsekvensanalys (SKA/BKA).

Riksdagen har beslutat att inkorporera konventionen om barnets rättigheter i svensk lag den 1 januari 2020. Lagen gäller vid byggnadsnämndens och kommunfullmäktiges beslut i planärendet från årsskiftet 2019/2020, oavsett när planarbetet påbörjades.

Sammanhållen stad

Detaljplanen ger möjlighet att uppföra fler bostäder i området, vilket ger fler personer möjlighet att flytta hit eller byta bostad inom stadsdelen. Planförslaget innebär att utbudet av lägenheter utformade efter dagens tillgänglighetskrav ökar. Detaljplanen ger även möjlighet för fler personer med behov av särskild service att bo i stadsdelen genom att ett BmSS planeras.

Mer trafik på Stabbegatan kan leda till att gatan blir mer av en barriär, det är emellertid låga trafikmängder och en liten ökning.

Den gångväg i norra delen av planområdet som är en viktig entré till Stabbeparken bevaras i planförslaget i befintligt läge. Entrén till parken ska förtydligas i och med detaljplanens förstärkningsåtgärder för grönstruktur.

Samspel

Fler boende och verksamheter i planområdet bedöms leda till att Stabbetorget får fler besökare och stärker sin roll som handelsplats i området.

Det nya bostadshuset som föreslås är lägre i den del som vetter mot Stabbeparken, vilket ger ett mjukare möte mellan bebyggelse och park. Bostadshusets gestaltning mot gångvägen är återhållsam utan balkonger för att bevara gångvägens karaktär som allmänt stråk. Eftersom den yta som blir till det nya bostadshusets gård inte är allmänt tillgänglig idag så bedöms inte detaljplanen påverka tillgången till grönytor i området nämnvärt. Ytor med allmän park flyttas om men tillgången till grönytor i området påverkas inte negativt.

Vardagsliv

Detaljplanen innebär att fler personer kan bo i ett område med väl utbyggd kollektivtrafik samt närhet till Stabbeparken och Delsjöområdet. Planförslaget bidrar till en något ökad befolkningstäthet i området, vilket kan ge underlag för mer lokal handel och service, samtidigt som det kan öka trycket på social service som skol- och förskoleplatser. Det ökade behovet bedöms kunna tillgodoses i befintliga och planerade förskolor och skolor.

Identitet

Björkekärrs bebyggelse är tydligt planerad enligt grannskapsenhetstanken, och arkitekturen är starkt präglad av 1950-talets formspråk och skala.

Vad gäller byggnader föreslår detaljplanen utformningsbestämmelser som syftar till att ny och ombyggd bebyggelse ska anpassas till den befintliga.

Trots detta innebär detaljplaneförslaget ny bebyggelse högre än befintlig samt rivning av en före detta förskola att upplevelsen och förståelsen av 1950-talets planeringsidé i någon mån försvagas, vilket kan påverka boende och besökares syn på stadsdelens identitet.

Hälsa och säkerhet

Trafiken på Stabbegatan ökar något i och med detaljplanen.

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. 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.

Ställningstagande om betydande miljöpåverkan

Kommunen genomför en undersökning om betydande miljöpåverkan enligt PBL 5 kap. 11 § och Miljöbalken (MB) 6 kap. 6 § för aktuell detaljplan.

Kommunen bedömer preliminärt att ett genomförande av detaljplanen inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Bedömningen har utgått från kriterierna i Miljöbedömningsförordningen (SFS 2017:966) 5 §.

Detaljplaneförslaget medger en komplettering med bostäder i befintlig sammanhållen bebyggelse. Planområdet är i huvudsak redan ianspråktaget för dessa funktioner, förutom en liten del som är planlagd som allmän plats park. Utredningar under planarbetet har inte påvisat några särskilda värden hos natur- eller kulturmiljön som är så pass känsliga att planförslagets påverkan ej kan accepteras. Detaljplanens föreslagna bebyggelse har en viss påverkan på upplevelsen av stadsmiljön men denna påverkan bedöms som acceptabel. Att bygga här jämfört med i mer perifera lägen kan minska behovet av resor och utsläpp av fossila bränslen och innebär ett effektivt nyttjande av befintlig infrastruktur. Vissa av de ekosystemtjänster som förloras i och med planens

genomförande kompenseras via kompensationsåtgärder och förstärkningsåtgärder. I planområdet finns markföreningar som behöver åtgärdas vid byggnation, vilket gör att markmiljön i planområdet förbättras efter planens genomförande.

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

- Inte påverkar något Natura 2000-område och därmed inte kräver tillstånd enligt MB 7 kap. 28 §.
- 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 till följd av allvarliga olyckor eller andra omständigheter.
- 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.
- De sannolika miljöeffekterna kan minskas genom åtgärder som arbetas in i detaljplanen eller exploateringsavtalet.

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 preliminärt bedömt att en miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning inte behövs för aktuellt planförslag. Undersökningssamråd med länsstyrelsen hålls i samband med samrådsremissen för detaljplanen under november 2022. Följderna av planens genomförande ska dock alltid redovisas enligt PBL. I planbeskrivningen finns därför en kort sammanställning av planens miljökonsekvenser.

Miljömål

Göteborgs stads miljö- och klimatprogram 2021–2030 har målbilden Ekologiskt hållbar stad 2030. Tre övergripande miljömål är uppställda; Naturen – Göteborg har en hög biologisk mångfald, Klimatet – Göteborgs klimatavtryck är nära noll, Människan – Göteborgarna har en hälsosam livsmiljö.

Planens påverkan på miljömål *Naturen* bedöms neutralt, inga särskilda naturvärden bedöms påverkas och den biologiska mångfalden påverkas inte nämnvärt.

Planens påverkan på miljömål *Klimatet* bedöms positivt, framför allt genom att bostäder kan byggas där de boende har goda möjligheter att leva sitt vardagliga liv med begränsade transportbehov och med goda möjligheter att resor görs med kollektivtrafik, cykel eller till fots.

Planens påverkan på miljömål *Människan* bedöms positivt, framför allt genom att bostäder med god luftkvalitet och ljudmiljö kan byggas, att bostäderna i mycket begränsat omfattning bidrar till sämre luft- och ljudmiljö utanför området, samt att tillgången till grönområden är mycket god.

Kulturmiljö

Förslaget innebär att förskolan som är placerad i anslutning till parkmiljön rivs. Förskolans kulturhistoriska värde är främst kopplat till hur dess funktion och placering förmedlar uppförandetidens planeringsideal för hur barnomsorg skulle inlemmas i det nya bostadsområdet. Byggnaden har dock genomgått vissa förändringar som minskat dess värde som enskild byggnad.

Det nya bostadshus som föreslås på platsen reser sig cirka en våning över det befintliga bostadshuset, vilket innebär ett brott mot den enhetliga skalan, som utmed gatans östra sida istället trappas upp på grund av topografiska förhållanden. Genom att den är sammanbyggd med befintligt smalhus bygger den dock vidare på bostadsområdets bebyggelsemönster med långa krökta byggnadskroppar. Likaså ger placeringen i förhållande till gatan utrymme till att utforma platsen till en enklare förträdgård och bibehåller områdets karaktär med luftiga gaturum. Utformningsbestämmelser om material, taklutning och form samt genom att gavelns bredd följer det befintliga husets gavelmått bedöms bidra till att den nya volymen inlemmas på ett hänsynsfullt sätt till den befintliga miljön.

Den lägre byggnadsvolymen är placerad i vinkel till fyravåningshuset och sluter på så vis gårdsrummet innanför. Detta avviker från befintlig karaktär där parkmiljöns grönytor i övrigt flyter in mot bostadsbebyggelsen. Den vinkelställda volymens skala innebär dock att byggnaden kan likt befintlig förskola särskilja sig från bostadsbebyggelsen och mer läsas som en övergång till parkmiljön. Vid ett genomförande kan genomtänkta val av material, form och planteringar i anslutning till den vinkelställda byggnadsvolymen förstärka upplevelsen av en mjuk övergång till parkmiljön.

Påverkan på luft

Miljökvalitetsnormerna för luft bedöms klaras på platsen.

Påverkan på vatten

Föroreningshalterna inom allmän platsmark är under riktvärden efter exploatering. Föroreningshalterna inom kvartersmark är över riktvärden efter exploatering, men riktvärden uppnås vid rening.

Ekonomiska konsekvenser av detaljplanen

Kommunens investeringsekonomi

Fastighetsnämnden får inkomster från försäljning av kvartersmark och utgifter för förstärkningsåtgärder vid entrén till Stabbeparken samt ledningsflyttar vid entrén till Stabbeparken.

Kretslopp och vattennämnden får inkomster i form av anläggningsavgifter samt utgifter för dagvattenanläggning i Stabbeparken.

Kommunens drifts- och förvaltningsekonomi

Park- och naturnämnden får fortsatt kostnader för drift, skötsel och underhåll av entrén till Stabbeparken.

Kretslopp och vattennämnden får ökade intäkter från brukningstaxan samt ökade kostnader för drift, skötsel och underhåll av dagvattenanläggning i Stabbeparken.

SAMRÅDSHANDLING

Lokalnämnden får kostnader för inhyrning av BmSS. Lokalnämnden får intäkter från uthyrning av bostäder.

Ekonomiska konsekvenser för exploatören

Exploatören Gunnar Lövgren Fastigheter AB får kostnader för markförvärv, utbyggnaden av kvartersmark samt kostnader för nya anslutningar till allmänna ledningsnät.

Överensstämmelse med översiktsplanen

Förslaget till detaljplan bedöms överensstämma med gällande översiktsplan.

För Stadsbyggnadskontoret

Åsa Lindborg

Planchef

Fredrik Söderberg

Planarkitekt

För Fastighetskontoret

Stefan Unger

Distriktschef

Andrea Wernersson

Projektledare