



# Göteborgs Stad

## Stadsbyggnadskontoret

Datum 2010-11-16 Diarienummer 04/0507 FIIa 4957 Sida 1/18  
Rev 2012-05-29

Emir Aganovic  
Telefon: 031-368 16 08

Antagen av KF/BK den 8/11 2012  
§ 20 / AE  
Laga kraft den 29/10 2013. /EW

**Detaljplan för BOSTÄDER VID TORPAGATAN**  
**delar av Sävenäs 165:3-4 och 747:88**  
**inom stadsdelen Sävenäs**

## PLANBESKRIVNING

### Inledning

#### Planens syfte och huvuddrag

Planen syftar till att möjliggöra en komplettering av stadsdelen med moderna och tillgängliga bostäder och därmed öka underlaget för den service som finns i närområdet så att Stabbetorget och andra viktiga platser och funktioner inte utarmas. Planen tillåter att cirka 280-300 bostäder med olika upplåtelseformer och olika bostadstyper byggs i sluttningen öster om Torpagatan och på den lilla knallen väster om Torpagatan, i anslutning till daghemmet. Allt detta blir möjligt först efter att kraftledningen har markförlagts genom stadsdelen och på så sätt frigjort byggbar mark.

Området är uppdelat i två relativt olika delar. Området öster om Torpagatan föreslås bebyggas med flerfamiljshus i tre till sju våningar och området väster om Torpagatan med radhus/parhus/småhus i högst två våningar. Gemensamt för områdena är en hög ambition att bygga modernt och miljöanpassat. Planen möjliggör att förskolan väster om Torpagatan kan byggas ut från två till fem avdelningar.

Den gällande planen för forskningslokaler, kontor och bostäder (F 4270) ersätts helt. Även planerna F 2673, F 2783 och F 3151 ersätts i delar.

### Handlingar

#### Detaljplanen består av planhandlingar:

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning (denna handling)
- Genomförandebeskrivning

#### och övriga handlingar:

- Gestaltningsprogram
- Utställningsutlåtande I, II & III
- Sändlista samrådsrets
- Fastighetsförteckning
- Bullerutredning, ÅF 2011-09-16,
- ÅF-Ingemansson, 2007-10-23
- Illustrationskarta
- Grundkarta
- Program, godkänt 2006-02-21\* — se pärm EI 10579
- Redogörelse programsamråd, godkänd 2006-02-21\* — se pärm EI 10579
- Fågelinventering, Calluna 2011-05-19\*

\* Handling distribueras inte med utskicket utan finns att tillgå på Stadsbyggnadskontoret



## Program

Området har varit föremål för tidigare programstudier. Redan 2003 upprättade Stadsbyggnadskontoret ett program för västra Björkekärr, som Byggnadsnämnden godkände den 11 november 2003. Då prövades bland annat möjligheten att bebygga marken öster om Torpagatan. Fastighetskontoret önskade att ett större område skulle studeras och under 2005 arbetades ett nytt program fram, som Byggnadsnämnden godkände 2006-02-21.

Planförslaget omfattar i stort sett det område som programmet angav som lämpligt för bostadsbebyggelse

## Tidigare ställningstaganden

Detaljplanen har varit ute på samråd samt på utställning två gånger, januari-februari 2008 respektive maj-juni 2009. Byggnadsnämnden valde i båda fall att återremittera ärendet till Stadsbyggnadskontoret efter utställning. Orsaken är ett antal synpunkter från de närboende och SDN Härlanda. Kritiken riktas främst mot avståndet mellan befintliga och planerade bostadshus. De förslag som har framförts som alternativ till planförslaget baseras alla på att minska antalet hus.

Stadsbyggnadskontoret har under vår och sommar 2011 tillsammans med exploatörerna bedrivit ett utredningsarbete i syfte att värdera både de inkomna förslagen och egna nya förslag till exploatering.

Slutsatsen från utredningen presenteras i denna utställningshandling. Förslaget är en syntes av förutsättningarna och innebär i korthet att exploateringen har minskats i södra delen av planområdet. Två huskroppar mot Hunnebostrandsgatan har tagits bort och ersatts av ett flerfamiljshus i tre våningar öster om den nya lokalgatan. Den öppna parkeringsplatsen i södra delen av planområdet utgår helt och parkeringsplatserna ersätts i parkeringsgarage mellan de två sydligaste lamellhusen.

## Mark och vegetation

Den östra delen av området utgörs av en brant västerslutning från bebyggelsen längs Stabbegatan ner mot Torpagatan. Den övre delen består till större delen av berg-i-dagen med stora blockstenar, glesa björkar och lägre ris- och buskvegetation, delvis till följd av röjning i området under kraftledning. Strax nedanför finns en grupp med ett femtontal resliga granar. De lägre delarna är frodigare och tätare med blandade yngre lövträd som ek, björk, fågelbär, hägg och lind under ett glesare krontak av främst björk och enstaka ekar. Vegetationen växer tätt och är svårgenomtränglig vid sidan av stigarna, men på sina håll öppnar sig mindre gläntor.

Längre norrut tar ris och ljung under glesare tallar och ekar över, den brantaste slutningen ligger närmare Torpagatan och det planar ut högre upp. Här finns också mer öppna klippor och en kargare natur. Karakteristiska företeelser i hela området är klippbranter och stora klippblock som tillsammans med områdets topografi skapar ett dramatiskt och rikt landskap. Området genomkorsas av ett flertal stigar. I första hand är det stigarna i öst-västlig riktning som är ordentligt upptrampade.

Den västra delen är flackare och är i vissa delar igenväxt med 4-5 meter högt buskage främst bestående av rönn, björk, hassel, hagtorn och hägg. Här kan man också se rester av en gammal trädgård med ädlare rosor och fruktträd. Inom området står också några större ekar. Området är i princip plant närmast Torpagatan och halvvägs in området och sluttar sedan allt brantare både åt väster mot kolonilotterna och norrut mot daghemmet. På sina ställen kommer berg-i-dagen fram, men i mindre utsträckning än på den östra delen.

### Fågelförekomst

Under planprocessen har yttranden inkommit med uppgifter om att hornuggla, pärluggla och ormvråk har setts i området. Stadsbyggnadskontoret gav därför Calluna AB i uppdrag att utföra en fågelinventering i och omkring planområdet under april-maj 2011. Syftet var att studera förekomsten av fågelarter som skyddas av Artskyddsförordningen och EU:s fågeldirektiv.

Utredningen konstaterade att inga av dessa arter häckar eller födosöker i området. Angivna arter noterades inte vid inventeringstillfällena men det är inte osannolikt att de tillfälligtvis kan uppehålla sig där. Ett högt beläget skogsområde i en urban miljö får en så kallad ö-effekt, det vill säga lockar förbiflygande (sträckande) fåglar att rasta tillfälligt. Lämpliga födosöks- och häckningsområden saknas dock i området, varför besöken vanligtvis blir kortvariga.

### Geotekniska förhållanden

Området öster om Torpagatan består av ett brant mot väster sluttande bergparti där berg i dagen och berg med tunt jordtäckte förekommer. Väster om Torpagatan är marknivåerna något lägre och består även här huvudsakligen av berg i dagen. Svallsand förekommer längs Torpagatan. Lera kan förekomma under svallsanden.

Risk för blocknedfall kan förekomma inom de brantare bergspartierna och behöver undersökas och hanteras vidare i samband med att planen genomförs.

### Markradon

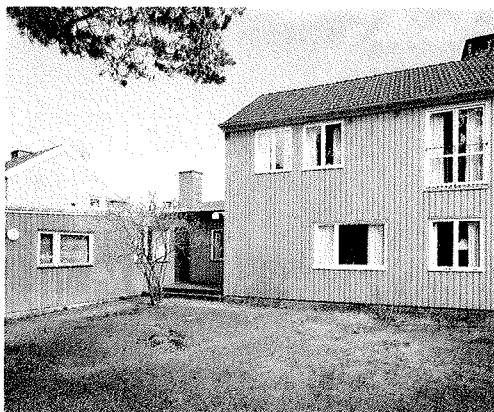
I södra delen öster om Torpagatan finns högradonmark medan det västra området är normalradonmark. Inom normalradonmarken kan dock pegmatitgångar förekomma som lokalt ger högradonmark. En översiktlig kartering och gammastrålningsmätning har utförts. Större delen av planområdet är normalradonmark, men högradonmark förekommer. En planbestämmelse om radonsäker konstruktion har förts in i planen.

### Fornlämningar och kulturhistoria

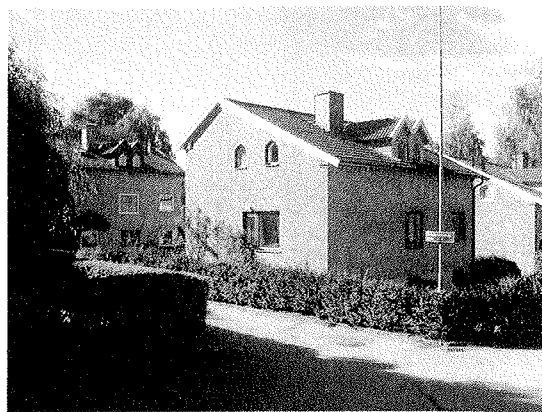
Planområdet ligger i en stadsdel där flera delar finns med i bevarandeprogrammet "Kulturhistoriskt värdefull bebyggelse". Framför allt är det bostadsområdena som helhet, men även vissa enskilda byggnader som nämns. Förhållandet mellan bostadshus och grönytor nämns som en viktig del av karaktären. Bebyggelsen är uppförd efter andra världskriget och förnämast av alla är området Västra Torpa som är riksintresse för kulturmiljön enligt Miljöbalken.

Den bebyggelse som ligger i nära anslutning till planområdet tillhör övriga värdefulla områden enligt bevarandeprogrammet. Flerbostadshusen vid Hagforsgatan, småhusen vid Splintvedsgatan m.m. samt bebyggelsen vid Träringen och söder om Stabbetorget är de områden som ligger närmast planområdet.

Planområdet innehåller inga kända fornlämningar. Länsstyrelsen har dock ställt krav på en särskild utredning, i syfte att klargöra den faktiska fornlämningsbilden. Utredningen visar att det finns några övriga kulturhistoriska lämningar vars värde bedöms som ringa. Länsstyrelsen bedömer utifrån utredningen att inga ytterligare antikvariska åtgärder krävs inom planområdet.



Kulturhistoriskt värdefull bebyggelse vid Splintvedsgatan. Foto: Krister Engström



Befintlig bebyggelse vid Hunnebostrandsgatan. Foto: Stadsbyggnadskontoret

## Befintlig bebyggelse

Planområdet ligger i Björkekärr, en stadsdel som till stor del byggdes ut efter 1945. Byggnaderna är i stor utsträckning i tegel, tre-fyra våningar höga och placerade relativt fritt i landskapet. Öppna, informella gårdar bildar tillsammans med gatorna och den kringliggande naturen det samlande rummet. Strukturen är tydlig med mindre bostadsgrupper som samlas kring ett mindre torg. Stabbetorget har dessutom kyrkan och skolan i direkt anslutning. I strukturen ingår stora sammanhängande grönstråk som länkar samman bostadsgrupperna med varandra och Delsjöterrängen.

## Service

### Kommersiell service

Stadsdelen är uppbyggd kring flera mindre torg med en krans av bostäder i varierande bebyggelse. Den närmast belägna kommersiella servicen ligger på Stabbetorget, knappt 600 meters promenad söder om planområdet. Här finns en mindre dagligvarubutik, pizzeria, läkare m.m. I grannskapet finns således fler torg – Trätorget, Spåntorget, Kaggledstorg och Munkebäckstorg – som tillsammans har ett relativt brett utbud. En större livsmedelsbutik ligger vid Munkebäcksmotet, drygt två kilometer nordost om området.

### Offentlig service

Den kommunala servicen i närområdet är god. Förskolor finns vid Torpagatan, Studiegången, Smörslottsgatan och Fräntorpsgratan. Dessutom ligger Göteborgs enda allergisanerade förskola, Torpet, inom planområdet. Utöver denna finns flera närbelägna och lättillgängliga förskolor i såväl kommunal som privat regi.

Rosendalsskolan för elever från F-5 ligger söder om Rosendalsgratan, i anslutning till Stabbetorget. Kålltorpsskolan är den närmaste skolan för de högre årskurserna. Till båda skolorna finns bra gång- och cykelvägar med rimliga avstånd. I närområdet finns dessutom skolor i privat regi med speciell pedagogik eller inriktning.

Inom äldreomsorgen finns flera olika boenden i närheten. Kålltorps sjukhem och Björkekärrshuset erbjuder bland annat handikappanpassade lägenheter och gruppboende. Östra sjukhuset räknas också till den offentliga servicen.

I anslutning till Stabbetorget ligger stadsdelens kyrka.



Vid Stabbetorget finns närservice, busshållplats, kyrka och skola. Foto: Stadsbyggnadskontoret

## Detaljplanens innebörd och konsekvenser

Detaljplanen innebär att cirka 280-300 bostäder kan byggas i anslutning till Torpagatan och på så sätt komplettera stadsdelen funktionellt. Området kommer att innehålla bostäder av varierande slag med god tillgänglighet.

Till planhandlingarna hör ett gestaltungsprogram som hanterar de grundläggande principerna för utformningsfrågor för både hus och mark. Gestaltungsprogrammet blir styrande genom det exploateringsavtal som upprättas med byggherrarna. Vidare finns ett antal riktlinjer.

## Bebyggelseområden

### Bostäder och övrig bebyggelse

Området är gestaltat så att naturen ska flätas samman med bostadsbebyggelsen och gårdarna. De offentliga rummen i området ska också ha god kontakt med naturen. De utblickar som finns från området kring Stabbegatan ska bibehållas i så stor utsträckning som möjligt. Byggnaderna ska uppfattas som nedstuckna i naturen och området närmast husen ska återställas till naturmark efter byggnation.

Planområdet föreslås bebyggas med bostadshus av varierande sort: från flerbostadshus i sex-sju våningar till radhus/parhus/småhus i två våningar. Flerbostadshusen är placerade öster om Torpagatan. I den östra delen av detta område planeras åtta lamellhus som grupperas kring upphöjda gårdar med garage under samt ett flerbostadshus i tre våningar.

Väster om den nya lokalgatan placeras flerbostadshus i tre-fyra våningar, där angöring sker längs en ny gårdsgata på kvartersmark. Även här placeras parkeringsgarage under mark. I anslutning till dessa hus finns även en möjlighet att uppföra en byggnad för gemensamt bruk.

Väster om Torpagatan planeras cirka tjugo radhus/parhus/småhus i en lägre skala, maximalt två våningar. Varje bostad kan få en liten, halvprivat gård i anslutning till en gemensam entrégata centralt i området. Husen byggs samman i grupper med tre till fem bostäder i varje grupp och mellan dessa grupper finns möjlighet att passera genom det som utifrån uppfattas som en ganska tät bebyggelse. De planbestämmelser som reglerar detta är  $e_1$ ,  $e_2$  och  $e_3$ . Avsikten med  $e_1$  är att den gäller för hela kvarteret – bostäder och förskola. Bestämmelsen  $e_2$  begränsar hur små tomter som kan göras. Om bostäder byggs i kvarteret träder  $e_3$  in och ser till att det inte går att bygga för stora hus på tomterna eftersom andra tänkbara alternativ är villatomter med tvåvånings friliggande bostadshus.

En smal del av fastigheten Sävenäs 83:12 omfattas också av planbestämmelsen  $B_1$  (bostäder). Detta område tas enbart med för att släcka ut gällande plan i sin helhet och innebär ingen fastighetsreglering eller byggrätt.

Den närmiljö som skapas är småskalig och möjligheterna till en positiv social kontroll har utforskats och beaktats i utformningen av byggnader och de offentliga rummen. Gestaltungsprinciperna för bebyggelsen beskrivs mer ingående i gestaltungsprogrammet.

Solstudier har gjorts utifrån den reviderade situationsplanen. Studierna visar att den befintliga bebyggelsen på Bovallstrandsgatan får en något minskad skuggning när tidigare föreslagen bebyggelse tagits bort. Påverkan på flerbostadshusen på Stabbegatan blir inte särskilt förändrad från tidigare förslag. I solstudierna har inte vegetationens skuggverkan tagits med. Jämfört med rådande situation kan det bli både mer och mindre skuggigt eftersom en del trädfällning och gallring kommer att genomföras.

I flerbostadshusen vid Stabbegatan är det uppgångarna 87-91 som kan påverkas av en skuggning. Under sommarhalvåret (ungefär från 21 mars till 23 september) ger de nya bostadshusen en viss skuggning tidigast från kl 18 och framåt. Vid sommarsolståndet (ungefär 21 juni) inträffar skuggningen ungefär från kl 20 och framåt.

Under vinterhalvåret faller skuggorna längre från både befintliga och nya hus. Vid vintersolståndet (ungefär 22 december) påverkar dock skuggningen från de nya bostadshusen de befintliga husen i liten omfattning, eftersom solen är uppe under så kort tid.

Totalt sett visar studierna att befintliga bostäder, framför allt de vid Stabbegatan, kommer att påverkas av skuggning från de nya bostadshusen vid vissa tider (mestadels kvällstid), men Stadsbyggnadskontorets bedömning är att påverkan inte blir omfattande.



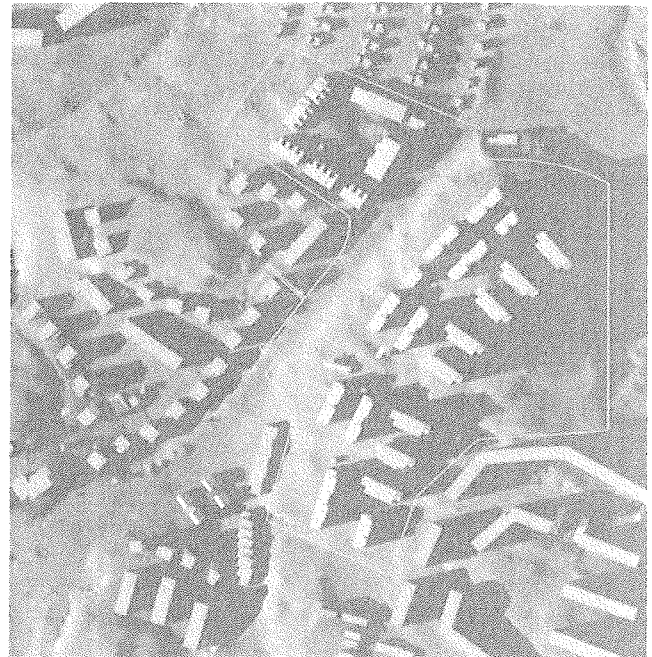
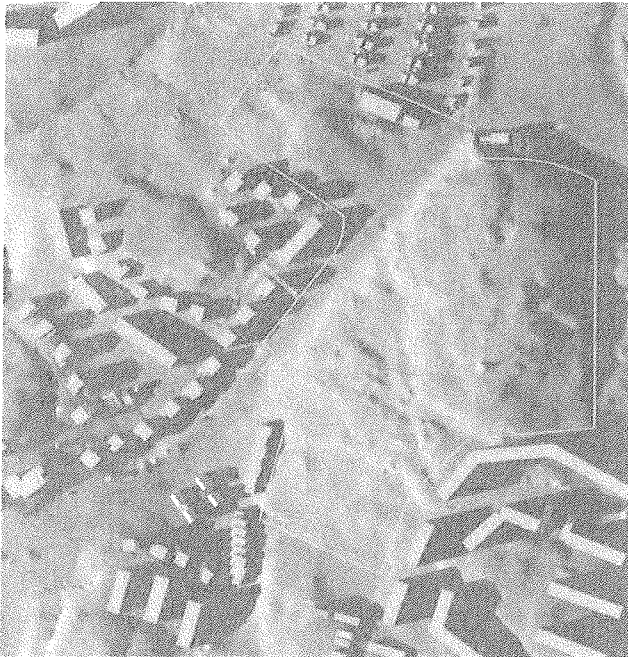


**Vår- och höstdagjämning (21 mars resp. 22 september), kl 10:00.** Under sommarhalvåret kan de nya flerbostadshusen innebära ökad skuggning på husen vid Bovallstrandsgatan, men eftersom dessa fastigheter har i stort sett hela tomtytan mot väster bedöms påverkan bli liten. (Befintlig situation till vänster och föreslagen situation till höger.)

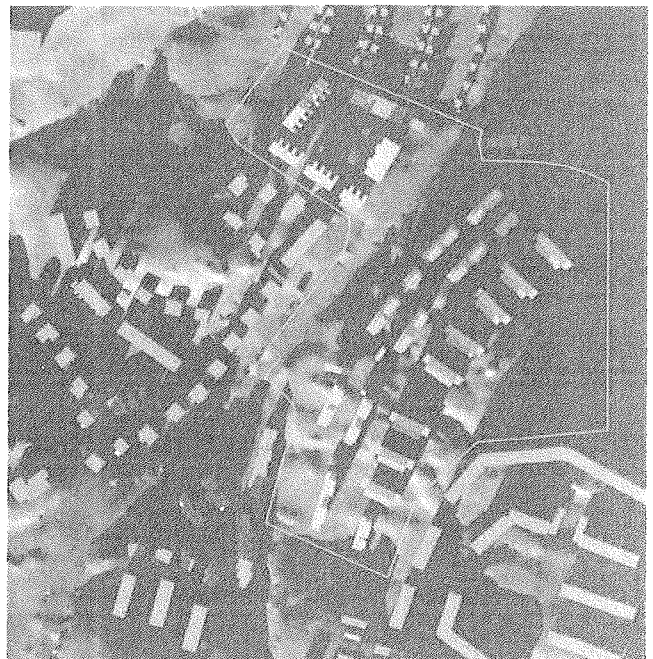
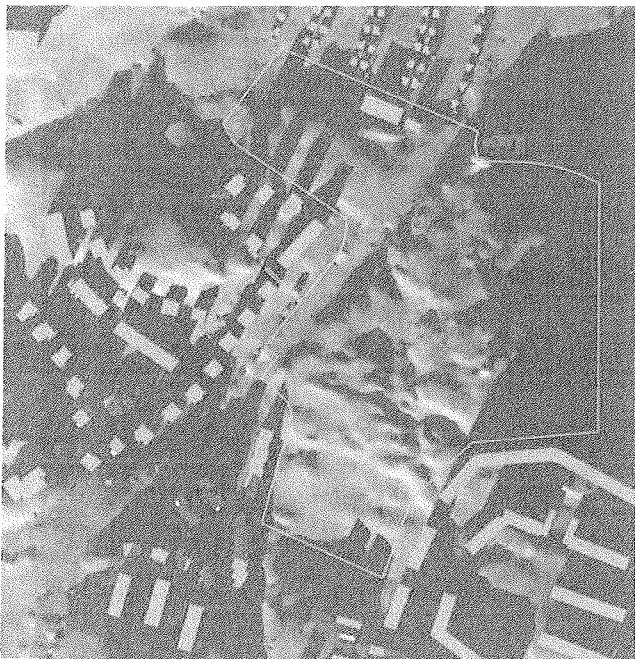


**Vår- och höstdagjämning (21 mars resp. 22 september), kl 12:00.** Den föreslagna bebyggelsen ligger orienterad så att den skuggar befintlig bebyggelse i liten utsträckning under för- och eftermiddag. (Befintlig situation till vänster och föreslagen situation till höger.)





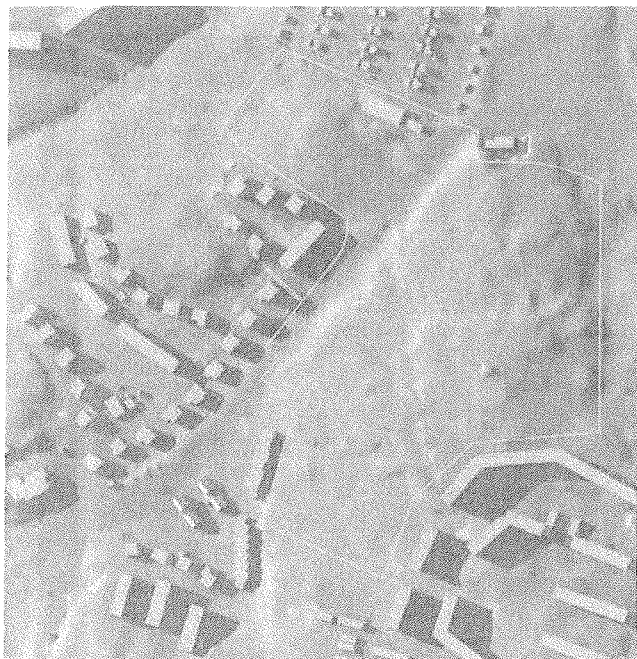
**Vår- och höstdagjämning (21 mars resp. 22 september), kl 18:00.** Under sommarhalvåret kan skuggningen från de nya bostäderna påverka husen vid Stabbegatan ungefär från kl 18. (Befintlig situation till vänster och föreslagen situation till höger.)



**Vintersolståndet (22 december), kl 14:00.** Under vinterhalvåret faller skuggorna längre, både från befintliga och nya hus. Vid vintersolståndet ger skuggningen från de nya husen dock relativt lite påverkan på befintliga bostäder, eftersom solen är uppe så kort tid. (Befintlig situation till vänster och föreslagen situation till höger.)



**Sommarsolståndet (21 juni), kl 18:00.** Under sommarhalvåret skuggar de nya bostadshusen inte omgivningen speciellt mycket. I mitten av sommarhalvåret får den befintliga bebyggelsen inte ökad skuggning förrän tidigast efter kl 19. (Befintlig situation till vänster och föreslagen situation till höger.)



**Sommarsolståndet (21 juni), kl 20:00.** Under sommarhalvåret är skuggningen från de nya bostadshusen begränsad till tidig morgon (åt väster) och sen kväll. Delar av de befintliga husen vid Stabbegatan får i mitten av sommarhalvåret en ökad skuggning från ungefär kl 20. (Befintlig situation till vänster och föreslagen situation till höger.)

## Service

Detaljplanen ger förskoleverksamheten väster om Torpagatan möjligheter att expandera från två till fem avdelningar. Friytor samt angöring, parkering och in- och utlastning ses över i samband med planens genomförande.

Det behov av kommunal och offentlig service som uppkommer genom en exploatering kan tillgodoses av den befintliga servicen. Ett ökat underlag medför att servicenivån i stadsdelen kan bibehållas.

## Friytor

### Lek och rekreation

Lekplatser anordnas på kvartersmark. På gårdarna mellan lamellhusen öster om den övre gatan finns goda möjligheter att ordna lekplatser för de minsta barnen. Samma sak gäller för två ytor i den mellersta raden av hus.

Utanför planområdet finns en stor lekplats i parken öster om Stabbegatan. Lekplatsen kommer att rustas upp i samband med detaljplanens genomförande. Söder om planområdet finns ett parkområde med möjlighet till bollspel och utevistelse. Längre söderut ligger Delsjöterrängen och Skatås.

### Naturmiljö

Området är gestaltat så att naturen kommer nära husen. Inga stigar eller vägar ligger utanför byggnaderna utan gränsen mellan natur och byggnadskropp är skarp. Eventuella uteplatser i anslutning till bostäder med markkontakt avgränsas väl och begränsas i storlek. Området måste gallras men vissa träd som står på allmän plats sparas om möjligt för att området ska upplevas som om det ligger inbäddat i grönska. Där naturmarken närmast husen inte kan sparas ska den återställas till naturkaraktär. Detta säkras genom en planbestämmelse.

## Trafik

### Biltrafik

Planområdet omfattar en del av Torpagatan som är väl integrerad med huvudvägnätet. Torpagatan är skyltad 30 km/tim längs delar av planområdet. Enligt Trafikkontorets mätningar från september 2007 uppgår trafiken till cirka 2 200 fordon/årsmedeldygn. I bullerutredningen har trafikmängden 3 500 fordon/årsmedeldygn använts, vilket motsvarar befintlig trafik och tillkommande från föreslagna bebyggelse.

På krönet av Torpagatan, i anslutning till förskolan och infarten området väster om Torpagatan, anläggs en ny korsning. Österut från korsningen byggs en ny lokalgata som går på skrå upp till en nivå 12 meter över korsningen. Här förgrenas gatan i två riktningar, en norrut och en söderut. Gatan har trottoar på ”insidan” och bredden på sektionen minimeras genom att murar nästan eliminerar behovet av slänter.

Internt i området öster om Torpagatan ligger en gårdsgata tre meter nedanför den kommunala lokalgatan. Gårdsgatan ligger på kvartersmark.

Trafikkontorets utredning för korsningen Torpagatan-Rosendalsgatan visar att en cirkulationsplats höjer kapaciteten och framkomligheten något, men framför allt är det säkerheten för oskyddade trafikanter som höjs. Trafikkontoret kommer därför att anlägga cirkulationsplatsen i samband med detaljplanens genomförande.

## Parkering

Parkering ordnas på kvartersmark för all boende- och besöksparkering. Parkeringsnormen anger att behovet för nybyggda bostäder i flerbostadshus är 0,63 bilplatser/lägenhet. Till detta ska besöksplatser läggas, en uppräkningsnorm med 10 %, samt en planeringsnorm för framtiden på ytterligare 15 % fler parkeringar. För bostadsrätter är det dessutom lämpligt att göra att påslag på ytterligare 10-15 %.

Det finns en viss osäkerhet exakt hur många lägenheter som byggs inom planområdet, eftersom detta beror på vilken storlek och fördelning det blir på bostäderna. Stadsbyggnadskontoret beräknar att detaljplanens östra område kan innehålla cirka 280 bostäder, varav cirka 100 planeras bli bostadsrätter och cirka 180 hyresrätter.

|               |              |                                |               |
|---------------|--------------|--------------------------------|---------------|
| Bostadsrätter | 100 bostäder | Norm 0,63 + 10 % + 10 % + 15 % | 88 p-platser  |
| Hyresrätter   | 180 bostäder | Norm 0,63 + 10 % + 15 %        | 143 p-platser |

Totalt finns det enligt parkeringsnormen ett behov på cirka 230 platser för de 280 bostäderna, vilket motsvarar 0,82 platser/bostad. Denna siffra är inklusive gästparkeringar.

I området öster om Torpagatan placeras fyra garage med plats för totalt ungefär 90 bilar med infart från den nya lokalgatan. För de bostäder som ligger längs den nedre gatan byggs parkeringsgarage, som innehåller cirka 70 platser, under gårdsgatan.

Längs lokalgatan anläggs cirka 50 parkeringsplatser för boende och besökande. I denna del av området ligger totalt cirka 280 bostäder som har tillgång till 210 parkeringsplatser vilket motsvarar cirka 0,75 platser/bostad (inklusive gästparkering).

Med tanke på planområdets läge nära kollektivtrafik och service samt möjlighet och vilja från intressenterna att undersöka bilpoolslösningar gör att Stadsbyggnadskontoret bedömer att parkeringsbehovet uppfylls inom planområdets östra del.

Området väster om Torpagatan planeras för lägre bebyggelse i max två våningar, t.ex. i småhus, radhus eller parhus. Men detaljplanen tillåter också flerbostadshus, så länge övriga planbestämmelser (höjd och exploateringsgrad) uppfylls.

På illustrationskartan redovisas ett förslag med 18 radhus där antalet parkeringar är 22 stycken, d.v.s. p-norm på knappt 1,3 platser/bostad (inkl. gästparkeringar). Detta bör ses som ett riktvärde och kan se annorlunda ut i bygglovet, där frågan ytterligare bevakas. Stadsbyggnadskontoret bedömer dock att all parkering ska och kan lösas på kvartersmark.

I anslutning till befintlig förskola finns utrymme för fyra parkeringsplatser. Ytterligare behov vid en utbyggnad är inte påtalat, och planen gör det möjligt att studera detta vidare.

## Kollektivtrafik

I anslutning till planområdet finns flera hållplatser. Hållplatserna ligger inom 400 meter från planområdet. Spårvagn nummer 1 stannar vid Östra sjukhuset och stombuss 17 stannar vid flera olika lägen i närheten av planområdet, bland annat vid Stabbetorget, Studiegången, Bovallstrandsgatan och Östra sjukhuset. Buss- och spårvagnslinjerna går i dag mot bland annat Heden, Furulund centrum, Tynnered, Hinnebacksgatan och Gamlestadstorget. Restiden till Brunnsparken är ca 20 min med kollektivtrafiken. Norr om Östra Sjukhuset, utmed Östra Torpavägen, finns en hållplats som går mellan Partille och Göteborg.



Mellan planområdet och flera av hållplatserna är nivåskillnaderna stora. Hållplatsen vid Stabbetorget är den som ligger med minst nivåskillnad i förhållande till bostäderna i området. I dag ligger busshållplatsen ligger tio meter högre än lokalgatan inne i området. En ny gång- och cykelväg anläggs mellan planområdet och Stabbetorget med en lutning som är mindre än 5 % (1:20).

Utifrån de antal linjer och hållplatser som finns i dag i anslutning till planområdet betraktas området ha en god tillgång till kollektivtrafik. Västtrafik och Trafikkontoret ansvarar för planering av avgångar och bevakar behovet av eventuell utökning av kollektivtrafiken.

### **Gång- och cykeltrafik**

Gång- och cykelbanan utmed Torpagatan breddas till 4,0 meter för att möjliggöra dubbelriktad gång- och cykeltrafik.

Området öster om Torpagatan kopplas till Stabbetorget med en ny gång- och cykelbana söderut genom parken. Utöver detta kompletteras stigarna och eljusspåret med smala grusstigar.

## **Teknisk försörjning**

### **Vatten och avlopp**

Under den västra delen av planområdet finns flera dagvatten- och avloppstunnlar som faller från Björkekärr ner mot Torpagatan. Läget för tunnarna anges i planen, tillsammans med skyddsområde. Tunnlarnas utbredning och skyddszon är inte i konflikt med de bostadshus som föreslås, men innan arbete under marknivå och före sprängning ska samråd genomföras med tunnelhållaren. Bestämmelse om lägsta schaktningshöjd har införts.

Vatten- och avloppsledningar finns i de intilliggande gatorna och det nya området kan anslutas till dessa.

### **Värme**

Fjärrvärme finns i anslutning till planområdet i ett flertal punkter. Den närmaste ledningen ligger i Stabbegatan och kapaciteten är tillräcklig för att försörja bostäderna. Båda exploitörerna utreder möjligheten att utforma husen så att uppvärmningsbehovet uteblir.

### **El och tele**

El och teleledningar finns i flera av de intilliggande gatorna dit området kan anslutas. Inom området finns två teleledningar som måste flyttas och förläggas i gata eller gångvägar.

### **Avfall**

Närmaste återvinningsplats ligger vid Stabbetorget, cirka 500 meter sydost om området.

### **Kraftledning**

På ömse sidor om Torpagatan finns en 130 kV kraftledning som sträcker sig mellan Sävenäs och Kallebäck. För att planområdet ska kunna bebyggas krävs att ledningen kabelfieras. Under en tidigare genomförd förstudie har ett antal alternativ studerats. Ett genomförande av kabelfieringen kommer inte bara planområdet till gagn utan innebär även att andra invånare i stadsdelen får en förbättrad boendemiljö.

Den nya kabeln kommer att anläggas i Rosendalsgatan, via Lindhultsgatan, genom skogspartiet mot Torpa. Kabeln hamnar norr om koloniområdet och fortsätter parallellt med parkeringsplatsen, mellan östra Torpa och Torpa fram till Uddeholmsgatan. Kabelns sträckning fastställdes genom beslut av Energimarknadsinspektionen 2009-12-10.

## Grundläggning

Inför detaljprojektering görs geoteknisk utredning för bestämning av grundläggningssätt. Grundläggning kan i stor utsträckning ske direkt på berg. Eventuell risk för blocknedfall säkras genom nödvändiga åtgärder vid byggnation. Inom normalradonmark och högradonmark krävs radonskyddande respektive radonsäkert utförande för byggnader där människor stadigvarande vistas. Bestämmelse om detta är infört i planen.

## Trygghet

Området har gestaltats med trygghetsaspekter i beaktande. De utrymmen som iordningsställs för utevistelse ligger i nära anslutning till bostäder vilket ökar känslan av trygghet. Även parkering sker i närheten av bostäderna, vilket kan verka som brottsförebyggande åtgärd.

## Tillgänglighet

Området öster om Torpagatan ligger på en platå och gatan in i området lutar som mest 1:12. Väl inne i området är lutningarna måttliga. En gång- och cykelbana länkar samman området med Stabbetorget. Gång- och cykelbanan har en maximal lutning på 1:20. Alla bostäder med tre våningar eller mer kommer att ha hiss.

Området väster om Torpagatan är fullt tillgängligt då entrégatan är flack och alla bostäder har entré i markplan.

## Störningar och buller

Planområdet är utsatt för buller, dels från trafiken på Torpagatan och dels från ambulanshelikoptertrafiken till och från Östra sjukhuset. I de båda programarbetena (2003 och 2005) har bullerfrågan lyfts fram som en av de avgörande frågorna att utreda och lösa, för att detaljplanen ska kunna fastställas och genomföras.

Stadsbyggnadskontoret har genom ÅF-Ingemansson tagit fram bullerutredningar under planprocessen. De olika begrepp som används denna planbeskrivning (t.ex. ekvivalent ljudnivå, maximal ljudnivå, uteplats mm) finns förklarade i utredningarna. Utredningarna innehåller bullerbereäkningar från vägtrafik och helikoptertrafik för det aktuella planområdet utifrån den situationsplan som är aktuell.

Det finns en rad olika riktvärden för buller, bland annat beroende på vilken eller vilka bullerkällor som är aktuella. Utredningarna inriktas på två huvudgrupper (trafikbuller och flygbuller) och det är dessa bullerkällor som Stadsbyggnadskontoret bedömer påverkar planområdet.

Befintlig bebyggelse i planområdets närhet är också påverkad av buller från vägtrafik och helikopter. Enligt bullerutredningen är det de maximala ljudnivåerna från vägtrafik som överstiger riktvärdet 70 dBA vid uteplats. Trafikkontoret har en policy att lämna bidrag till bullerdämpande åtgärder för bostäder där den ekvivalenta bullernivån överstiger 65 dBA, vilket inte sker enligt utredningarna i detta fall.

## Bullerpolicy för Göteborgs stad

Göteborgs stad har tagit fram en egen policy för hantering av trafikbullerfrågor. Policyn är framtagen av Fastighetskontoret, Miljöförvaltningen, Stadsbyggnadskontoret och Trafikkontoret.

I policyn görs förtydligande kring vilka motiv som finns för att bygga i bullerstörda områden, var avsteg från gällande riktvärden kan göras och vilka avsteg som kan göras. Precis som Boverket anser Göteborgs stad att nya bostäder inte ska byggas i områden som har en ekvivalent ljudnivå över 65 dBA, medan områden med ekvivalenta ljudnivåer på mellan 55 dBA och 65 dBA krävs speciella åtgärder för att bostäder ska kunna byggas.

### Beräknade bullernivåer för planområdet

Utredningarna redovisar vilka ljudnivåer som förekommer i det aktuella planområdet. Beräkningarna är enbart gjorda för utomhusnivåer. Bakgrundsdata finns för vägtrafik och för helikoptertrafiken.

#### Biltrafik

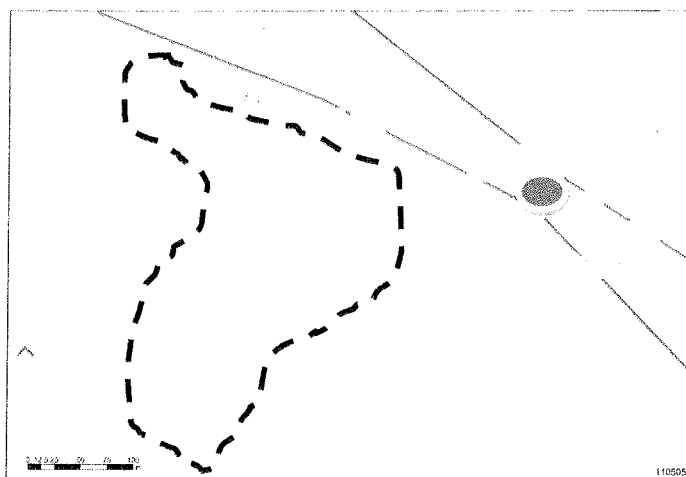
Biltrafiken på Torpagatan är relativt begränsad och uppgår enligt Trafikkontorets mätningar till cirka 2 200 fordon/årsmedeldygn. Tillkommande biltrafik från de nya bostäderna har bedömts av Trafikkontoret och som underlag för beräkningarna har trafikvolymen bedömts till 3 500 fordon/årsmedelvardagsdygn.

De ekvivalenta ljudnivåerna från vägtrafik beräknas uppgå till som högst 56 dBA vid fasad. Detta förekommer vid ett av de planerade husen på den västra sidan av Torpagatan. Samtliga föreslagna bostadshus öster om Torpagatan hamnar under 55 dBA. Förskolebyggnaden som föreslås parallellt med Torpagatan ligger på ett sådant avstånd att den underskrider 55 dBA.

De maximala ljudnivåerna från vägtrafik påverkar den föreslagna bebyggelsen väster om Torpagatan mer. De fem husen närmast Torpagatan beräknas få maximala ljudnivåer vid fasad och uteplats som överskrider riktvärdet 70 dBA. De högsta värdena är beräknade till 76 dBA (ljudnivån avser eventuella tunga fordonspassager). Detta måste åtgärdas, t.ex. med bulleravskärmning vid uteplats, vid Torpagatan. Bestämmelse om detta finns på plankartan. Rörande förskolemiljön kommer gården att skärmas av byggnaden så att bullernivåerna ligger under riktvärdet. Vid projekteringen av förskolan skall byggnaden och utemiljöer utformas så att gällande riktlinjer för trafikbuller inte överskrids.

#### Helikoptertrafik

Helikoptertrafiken sker inte regelbundet, eftersom behovet oftast uppstår när olyckor eller liknande inträffat. Sett över åren 2002-2006 har det skett mellan 134 och 178 landningar per år. Det finns dock planer på att flytta helikopterplattan till taket på en ny byggnad vid barnkliniken, se bild nedan (Från bullerutredning, ÅF, 2011-09-12).



Planerade byggnader inringade med streckad linje. Helikopterplattans ungefärliga framtida läge är markerade med röd färg. Flygvägar i bullerberäkningen är området mellan de mörkgråa linjerna. Bild från bullerutredning, ÅF 2011-09-12.



Västfastigheter anger i sin senaste prognos (första halvåret 2011) att frekvensen av landningar under överblickbar tid kan komma att uppgå till i genomsnitt en om dygnet dvs. 730 rörelser per år (en rörelse motsvarar en landning eller start). 730 rörelser motsvarar två rörelser per årsmedeldygn. Helikoptertrafik kan förekomma under dag-, kvälls- och nattetid. Det finns ingen prognos på hur antalet rörelser fördelas under dag-, kvälls- och nattetid.

Med maximal ljudnivå avses den högsta momentana ljudnivån som uppkommer vid en rörelse. Den maximala ljudnivån vid några av de mest ljudexponerade planerade bostäderna har beräknats att bli cirka 90 dBA (utomhus). Ljudnivån för flertalet fasader blir i många fall lägre eller betydligt lägre (observera att den beräknade flygbullernivån gäller för en framtida prognos med ökad trafik, vilket innebär att man kan förvänta sig att flygbullernivån i dagsläget är flera dB lägre än vad som beräknas för framtida nivåer).

Flygbullernivå, FBN är ett mått på medelljudnivån under ett år som väger in bullrets varaktighet, antal bullerhändelser och när på dygnet bullerhändelserna sker. FBN är en ekvivalentnivå, det vill säga en genomsnittlig nivå under ett årsmedeldygn.

Ljudnivån i framtiden beräknats att bli lägre än riktvärdet FBN 55 dBA. Uppfylls 55 FBN i utomhusmiljön vid planerade byggnader, och om bebyggelsen genom yttre och inre åtgärder kan utformas så att kraven i Boverkets byggregler uppfylls, så uppfylls riktvärden enligt Boverkets skrift "Flygbuller i planeringen" Allmänna råd 2009:1. För ljudnivån inomhus hänvisas till Boverkets byggregler avsnitt 7. I Svensk Standard SS 25267:2004, utgåva 3, anges att ljudnivån inomhus ej får överskridas oftare än fem gånger per medelnatt. Antalet rörelser per medelnatt under ett år förväntas vara avsevärt mindre än fem.

### **Sammanfattning och slutsatser**

Utifrån de bullerberäkningar som gjort konstaterar Stadsbyggnadskontoret att de ekvivalenta ljudnivåerna från vägtrafik endast i en punkt överskrider 55 dBA, vilket får anses som acceptabelt.

För att begränsa buller från ambulanshelikopter till Östra sjukhuset för sovande personer finns en planbestämmelse att "maximal ljudnivå inomhus i sovrum nattetid ska vara max 50 dBA". Boverkets byggregler som hänvisar till Svensk standard anger att maximal ljudnivå inomhus ska vara max 45 dBA. Riktvärdet får dock överskridas 5 gånger per medelnatt. Ambulanshelikoptern bedöms landa eller starta mindre än så per medelnatt och därmed regleras inte detta i detaljplanen.

Naturvårdsverket och Socialstyrelsen anger att maximal ljudnivå inomhus ska vara 45 dBA och tillåter inte att det överskrids. Om fasaden skulle dimensioneras för 45 dBA maximal ljudnivå inomhus skulle det för vissa fasader ställas hårda ljudisoleringskrav på väggar och fönster för en händelse som förekommer sällan. Därför är kravnivån i detaljplanen angiven till 50 dBA och gäller endast nattetid i sovrum.

När det gäller bebyggelsens placering uppfylls flera av punkterna i både Boverkets rapport och Göteborgs Stads bullerpolicy. Den föreslagna bebyggelsen innebär en förtätning i ett område med god kollektivtrafik, befintlig infrastruktur och tillgång till närservice. Ur ett kommunalt perspektiv finns det ett behov av fler lägenheter i stadsdelen som är tillgängliga med hiss. Det finns också outnyttjad kapacitet inom skola och barnomsorg. Avståndet till centrala Göteborg är cirka 5 km, men planområdet ligger i en stadsstruktur som måste betraktas som sammanhängande. Stadsbyggnadskontoret bedömer sammantaget att bullersituationen är tillräckligt god för att den föreslagna bostadsbebyggelsen ska kunna uppföras.

## 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.

### Behovsbedömning enligt 6 kap 11 § Miljöbalken och 5 kap 18 § Plan- och bygglagen

#### Sammanfattande bedömning

Stadsbyggnadskontoret har sammantaget bedömt att detaljplanen inte medför någon betydande miljöpåverkan. Vid behovsbedömningen har kriterier i MKB-förordningens bilaga 4 särskilt beaktats och inte ansetts vara uppfyllda. Detaljplaneförslaget medger inte användning av detaljplaneområdet för något av de ändamål som anges i kap 5 18 § plan- och bygglagen, varför kriterierna i MKB-förordningens bilaga 2 inte behöver beaktas. En miljöbedömning med en miljökonsekvensbeskrivning behöver därför inte upprättas för detaljplanen. Behovsbedömningen är avstämd med Länsstyrelsen i ett tidigt skede.

#### Motiv till bedömning om betydande miljöpåverkan

Det aktuella planförslaget påverkar inga områden av riksintresse för naturmiljö. Inte heller något Natura 2000-område berörs. Planområdet ingår i ett större grönområde som kopplar ihop Delsjöområdet (som i vissa delar är riksintressant för både kulturmiljö och friluftsliv) med de bostadsnära friytorna. Den del av planområdet som ligger öster om Torpagatan visar enligt Park- och naturförvaltningens översiktliga naturinventering inga särskilt höga naturvärden. Den negativa påverkan på friluftslivet och de bostadsnära rekreationsmöjligheterna minskas genom att det även fortsättningsvis ska vara möjligt att passera runt och genom planområdet.

Planområdet innehåller inga kända fornlämningar. Den negativa påverkan på kulturmiljön i övrigt bedöms bli liten.

Göteborgs översiktsplan anger att området ska användas för stadsutveckling och föreskriver att området är tänkt att användas som ett "bebyggelseområde med grön- och rekreationsytor – bostäder, arbetsplatser, service, handel mindre grönytor mm. Blandning av bostäder och icke störande verksamheter är önskvärd". Planförslaget följer översiktsplanens intentioner.

Planområdet är utsatt för buller, dels från trafiken på Torpagatan och dels från helikoptertrafiken till och från Östra sjukhuset. Trafikbullret ligger i stort inom gällande riktvärden, förutom i några punkter där åtgärder behöver studeras. Flygbullret överskrider riktvärdet för maximal ljudnivå vid uteplats, men p.g.a. att antalet flygningar är så pass få, sker inte fler än fem överskridande av riktvärdet per dygn dagtid vilket är acceptabelt enligt Naturvårdsverkets riktlinjer. Inte heller inomhusvärdet bedöms överskridas mer än tre gånger under nattetid.

De nya bostäderna bedöms generera en trafikökning på upp till 1 300 fordon/årsmedeldygn som dock inte bedöms innebära att någon miljö kvalitetsnorm överskrids.

För att planområdet ska kunna bebyggas måste en 130 kV kraftledning grävas ner i marken. Miljöprövningen av nedgrävningen sker i samband med koncessionsprövningen av den nya ledningsdragningen.

Den föreslagna bebyggelsen innebär en förtätning av den befintliga strukturen. Redan gjorda investeringar i infrastruktur kan utnyttjas bättre. Kollektivtrafik finns i planområdets närhet, liksom tillgång till närservice. Stadsbyggnadskontoret bedömer att den föreslagna markanvändningen kan anses vara lämplig ur allmän synpunkt utifrån planområdets förutsättningar och föreliggande behov.

#### **Nollalternativ**

Nollalternativet, d.v.s. att detaljplanen inte fastställs med nuvarande inriktning och utformning, bedöms innebära att:

- området inte bebyggs med 280-300 bostäder,
- området kan bebyggas med forskningslokaler, kontor m.m. enligt gällande plan,
- kraftledningen blir kvar på sträckan Hagforsgatan-Delsjöterrängen,
- lekplatsen öster om Stabbegatan rustas inte upp,
- cirkulationsplatsen vid Torpagatan-Rosendalsgatan anläggs inte och
- underlaget för kommersiell och offentlig service förblir oförändrat.

## **Genomförandetid**

Genomförandetiden utgår fem år efter det datum då planen vunnit laga kraft.

## **Ändringar i förslaget till detaljplan**

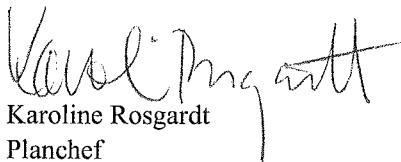
Planbeskrivningen har endast reviderats marginellt för att förtydliga intentionerna med förslaget.

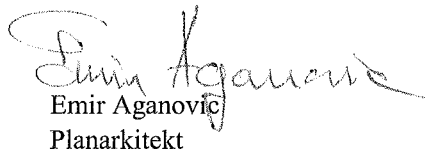
På plankartan har en korrigering gjorts under rubriken Administrativa bestämmelser där fastighetsbeteckningen Sävenäs 747:88 har ändrats till Sävenäs 747:184.

Berörda fastighetsägare har informerats om revideringen. Eftersom revideringen inte innebär någon väsentlig ändring av förslaget erfordras inte någon ny utställning.

## **Medverkande**

Planhandlingarna har tagits fram av Oskar Götestam och Eva Aronsson, planeringsarkitekter, och Monika Levan, landskapsarkitekt, på Radar arkitektur & planering AB. Emir Aganovic har handlagt detaljplanen på Stadsbyggnadskontoret.

  
Karoline Rosgardt  
Planchef

  
Emir Aganovic  
Planarkitekt



# Göteborgs Stad

## Fastighetskontoret

Antagen av KF/BF den 8/11 2012  
 § 20 1 AE  
 Laga kraft den 29/10 2013. /EW

### Planhandling

2010-11-16

Rev. 2011-09-21

FN Diarienummer: 0860/05

Plannummer: (FIIa 4957)

### Exploateringsavdelningen

Magnus Lundmark

Telefon: 031-368 10 80

E-post: magnus.lundmark@fastighet.goteborg.se

## Detaljplan för bostäder vid Torpagatan delar av Sävenäs 165:3-4 och 747:88 inom stadsdelen Sävenäs i Göteborg

## Genomförandebeskrivning

### Inledning

En genomförandebeskrivning ska redovisa de organisatoriska, fastighetsrättsliga, tekniska och ekonomiska åtgärder som behövs för att åstadkomma ett samordnat och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen.

Genomförandebeskrivningen har ingen rättsverkan. Detaljplanens bindande föreskrifter framgår istället av plankartan och planbestämmelserna. Genomförandebeskrivningen förtydligar detaljplanens syfte ur genomförandesynpunkt.

## Organisatoriska frågor

### Tidsplan

För detaljplanen gäller följande tidsplan:

|               |           |
|---------------|-----------|
| Samråd        | 2 kv 2007 |
| Utställning 1 | 1 kv 2008 |
| Utställning 2 | 2 kv 2009 |
| Utställning 3 | 4 kv 2011 |
| Antagande     | 1 kv 2012 |
| Laga kraft    | 2 kv 2012 |

En förutsättning för projektets genomförande är att berörd del av befintlig luftburen 130 kV kraftledning kablifieras. Det krävs koncession för att kablifiera ledningen. Beslut om beviljad koncession togs av Energimarknadsinspektionen 2009-12-10.

Viktigt att beakta i tidsplanen är att leveranstiden för kabel är ca sex månader. Tidsåtgången för arbetet med att markförlägga kabeln bedöms vara ca två till tre månader.

Befintliga teleledningar inom planområdet behöver flyttas.

Byggandet av de planerade bostäderna inom planområdet kan påbörjas först när ovanstående ledningsarbeten genomförts. Byggandet av planerad lokalgata bedöms kunna påbörjas parallellt med ledningsarbetet.

### **Genomförandetid**

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

Under genomförandetiden har fastighetsägaren en garanterad rätt att bygga i enlighet med planen och detaljplanen får inte ändras utan att synnerliga skäl föreligger. Efter genomförandetidens utgång fortsätter planen att gälla, men den kan då ändras eller upphävas utan att fastighetsägaren har rätt till ersättning (för exempelvis förlorad byggrätt).

### **Markägförhållanden mm**

Planområdet omfattar fastigheterna Sävenäs 165:3 och 747:184 samt delar av fastigheterna Sävenäs 165:4 och 747:88, vilka ägs av kommunen. Planområdet omfattar även en mindre markremsa, del av fastigheten Sävenäs 83:12, vilken är upplåten med tomträtt.

Fastighetsnämnden beslutade 2009-03-17 att förlänga tidigare lämnad markanvisning till HSB Göteborg och Bostads AB Poseidon med ett år. Markanvisningen omfattar markområdet öster om Torpagatan.

### **Huvudmannaskap – allmän plats**

Kommunen är huvudman för allmän plats. Det innebär att kommunen ansvarar för utbyggnad och framtida drift och underhåll av allmän plats inom planområdet.

### **Anläggningar inom kvartersmark**

Exploatörerna ansvarar för och bekostar samtliga åtgärder inom kvartersmark.

### **Anläggningar utanför planområdet**

Befintlig gång- och cykelbana längs med Torpagatan föreslås breddas för att möjliggöra separering av gång- och cykeltrafik.

En gång- och cykelbana föreslås anläggas från södra delen av planområdet till Stabbetorget.

En cirkulationsplats föreslås anläggas vid korsningen Torpagatan – Rosendalsgatan.

Befintlig lekplats vid Stabbeparken föreslås upprustas.

### **Avtal**

Ett avtal skall upprättas mellan exploatörerna och kommunen avseende bl a marköverlåtelse/tomträttsupplåtelse, ledningsrätter och servitut samt koppling till detaljplanens gestaltungsprogram. I området öster om Torpagatan skall befintliga naturstigar inom kvartersmark mot Östra sjukhuset, för passage mellan byggnader i det övre delområdet på den östra sidan av Torpagatan och för passage genom planerad bebyggelse i området väster om Torpagatan bevaras i möjligaste mån. I de fall naturstigarna förstörs eller behöver flyttas på grund av byggnationen skall exploatören återställa funktionen i lämpligt läge.

I avtalet skall även regleras att exploatörerna skall samråda med Göteborg Vatten om arbeten som berör tunnlar och ledningar samt att exploatörerna skall bekosta erforderliga besiktningar, riskanalyser mm.

En 130 kV luftburen kraftledning sträcker sig över stora delar av planområdet. Ett avtal om kablifiering, dvs nedgrävning av kraftledningen, skall upprättas mellan Vattenfall och kommunen.

Två teleledningar inom planområdet behöver flyttas. Kostnaden för flytt av de ledningssträckor som inte omfattas av ledningsrätt skall fördelas enligt de principer som fastställts i "Markavtal för Skanovas ledningar i Göteborgs Stad".

Ett markområde runt befintlig förskola i den västra delen av planområdet omfattas av en kommunintern markupplåtelse. Den nya detaljplanen är flexibel beträffande byggande av förskola och småhus i denna del. Beroende på vilken lösning som blir aktuell för en eventuell tillbyggnad av förskolan kan det kommuninterna avtalet behöva ändras.

### **Gestaltningssprogram**

I samband med detaljplanearbetet har ett särskilt gestaltningssprogram tagits fram. Explotörerna skall i de genomförandeavtal som skall tecknas med kommunen förbinda sig att följa gestaltningssprogrammet. Eventuella avsteg från programmet skall godkännas av stadsbyggnadskontoret.

## **Fastighetsrättsliga frågor**

### **Fastighetsbildning**

Innan bygglov för den föreslagna bebyggelsen beviljas skall fastighetsbildning ske i överensstämmelse med planen. Detta gäller även bildande av erforderliga servitut, ledningsrätter och eventuella gemensamhetsanläggningar.

Området öster om Torpagatan föreslås delas in i fyra fastigheter. Det övre delområdet kan delas upp i flera fastigheter. Byggnaderna bör dock hänga ihop parvis inom en fastighet i de fall husen får gemensamma mellanliggande garage.

För området väster om Torpagatan medger planen att en eller flera fastigheter bildas, för såväl bostadsändamål som förskola/skola.

Den smala remsan av kvartersmark för bostadsändamål, söder om den västra delen av planområdet, tillhör fastigheten Sävenäs 83:12. Planändringen föranleder ingen fastighetsbildning.

Fastigheten Sävenäs 83:7 ges genom planen möjlighet att utökas till att även omfatta en prickmarkerad markremsa längs Torpagatan. Vid tillbyggnad på fastigheten kan det vid bygglovprövning bedömas nödvändigt att fastighetsbilda i enlighet med planen. I ett sådant läge kan det bli nödvändigt att överföra aktuell markremsa, vilken ägs av kommunen, till fastigheten Sävenäs 83:7. Om utvidgningen av tomten innebär att marktaxeringsvärdet för fastigheten höjs så innebär det även en höjning av tomträttsavgälden. Kostnaden för att fastighetsbilda enligt planen betalas av tomträttshavaren till fastigheten Sävenäs 83:7.



## Fastighetsplan

Planförslaget förutsätter att fastigheten Sävenäs 83:7 utökas med del av Sävenäs 747:88. Fastighetsplanen 1967-12-13. akt III 6069, skall upphävas för denna fastighet. Samma fastighetsplan för Sävenäs 83:12 skall upphävas.

## Gemensamhetsanläggningar

Om området väster om Torpagatan delas upp i två eller flera fastigheter skall gemensamhetsanläggningar bildas för tillfart, va mm.

Inom området öster om Torpagatan finns i nuläget inget behov av gemensamhetsanläggningar för parkering. Ändras fastighetsindelningen i framtiden kan det dock bli aktuellt för att säkerställa erforderligt parkeringsbehov för samtliga fastigheter.

## Servitut och ledningsrätt

Vattenfall Regionnät AB har ledningsrätt för 130 kV kraftledning som passerar genom planområdet. Befintlig ledningsrätt skall upphävas och ny ledningsrätt skall bildas i det läge där kraftledningen markförläggs.

Vattenfall Regionnät AB har ledningsrätt för optokabel i samma sträckning som ovanstående starkströmsledning. Optokabeln avses kablifieras i samma sträckning som starkströmsledningen enligt ovan. Befintlig ledningsrätt skall upphävas och ny skall bildas för den nya sträckningen.

Befintliga tunnlar inom planområdet, för vatten och avlopp, skall säkerställas med servitut eller ledningsrätt inom den nya detaljplanens kvartersmark.

Del av befintlig teleledning inom planområdet är säkerställd med ledningsrätt. Ledningen behöver flyttas till följd av den nya planen och ledningsrätten behöver därmed ändras.

Fastigheten Sävenäs 165:3 (öster om Torpagatan) belastas av ett officiälservitut för gångväg, till förmån för den kommunägda fastigheten Sävenäs 747:88. Servitutet skall ändras till följd av den nya detaljplanen, se stycket nedan om servitut för allmän gångtrafik.

Göteborgs Energi har för avsikt att ansöka om ledningsrätt för nätstation och högspänningskablar inom kvartersmark.

Ett u-område skapas i planen för servisledning för vatten till Östra sjukhuset i planområdets västra del närmast Torpagatan. Ledningen bör säkerställas med servitut.

I området öster om Torpagatan skall servitut bildas, till förmån för kommunägd fastighet, för de gångbanor som planeras ligga på kvartersmark på ömse sidor om lokalgatan. Det gäller gångbanan längs den nya lokalgatan, för naturstig mot Östra sjukhuset, för passage mellan byggnader i det övre delområdet på den östra sidan av Torpagatan och för passage genom planerad bebyggelse i området väster om Torpagatan.

## Ansökan om lantmäteriförrättning

Kommunen ansöker om erforderlig fastighetsbildning för bildande av exploateringsfastigheter mm.

## Tekniska frågor

### Trafik

Tillfart till de två nya bostadsområdena på ömse sidor om Torpagatan föreslås ske från Torpagatan.

### Gator

Tillfart till det östra området föreslås ske via en ny lokalgata från Torpagatan. Dessutom illustreras kvartersgator internt i östra området, vilka bland annat utgör tillfart till de underjordiska parkeringsgaragen. Tillfart till området väster om Torpagatan föreslås ske med en ny kvartersväg från Torpagatan.

En cirkulationsplats föreslås anläggas inom vid korsningen Torpagatan - Rosendalsgatan, i syfte att öka trafiksäkerheten.

### Gång- och cykelvägar

Befintlig gång- och cykelbana längs med Torpagatan föreslås breddas för att möjliggöra separering av gång- och cykeltrafiken.

En gångbana föreslås längs den nya lokalgatan i området öster om Torpagatan. Del av gångbanan föreslås ligga på kvartersmark och allmänhetens rätt att utnyttja gångbanan skall då säkerställas med servitut.

Utanför planområdet föreslås en gång- och cykelbana anläggas från områdets södra del till Stabbetorget, på allmän plats.

### Parkering

Parkering för boende på östra sidan om Torpagatan, i delområdena närmast Torpagatan, löses i p-garage under bebyggelsen, med infart från lokalgatan via kvartergator.

Parkering i det övre delområdet löses i underjordiska p-garage mellan punkthusen. Besöksparkering löses på kvartersmark, i form av kantstensparkering längs gatan.

I området öster om Torpagatan planeras ca 160 parkeringsplatser att byggas i parkeringsgarage och ca 50 besöks- och boendeparkeringar längs gatan. Totalt föreslås det skapas ca 210 parkeringsplatser för ca 280 bostäder, vilket motsvarar 0,75 parkeringsplatser/lägenhet (inklusive gästparkering). Enligt parkeringsnormen skall det finnas 0,63 parkeringsplatser/lägenhet. Dock skall tillägg göras för bostadsrättslägenheter, gästparkering och framtida behov. Om dessa påslag tillämpas på planerad bebyggelse blir parkeringsnormen 0,82 p-platser/bostad. Vid bygglovsprövningen skall en sammanvägning göras, där hänsyn tas till eventuellt anordnande av bilpool och andra förhållanden som kan påverka parkeringsbehovet. Om det bedöms nödvändigt att anlägga 0,82 p-platser så innebär det att ytterligare ca 20 p-platser måste anläggas i garage, vilket detaljplanen medger.

I området väster om Torpagatan löses parkeringsbehovet med markparkering. I detta område planeras det för 1,2 parkeringsplatser per bostad (inklusive gästparkering), vilket uppfyller kommunens parkeringsnorm.

I anslutning till förskolan i området väster om Torpagatan finns fyra parkeringsplatser. Parkeringsbehovet för förskolan skall lösas i samband med ombyggnad och/eller tillbyggnad av befintlig förskola.

Cykelparkering för tillkommande bebyggelse anordnas på kvartermark.

## Tillgänglighet

Strävan är att både god yttre och inre tillgänglighet ska tillgodoses så långt som möjligt.

## Vatten och avlopp

### Tunnlar

Planen berör flera av Göteborg Vattens tunnlar. En översiktlig riskanalys har gjorts med avseende på tunnelarna. Analysen visar att det krävs restriktioner vid sprängning för de planerade bostäderna ovanför tunnelarna. Exploatören skall samråda med Göteborg Vatten om arbeten som berör tunnlar och ledningar. Exploatörerna skall bekosta erforderliga besiktningar, riskanalyser mm.

Tillåten vibrationsnivå för Göteborg Vattens berganläggningar är för närvarande bestämd till max 35 mm/s. Denna nivå kan anpassas efter utför besiktning. Då tunnelarnas funktion är av mycket stor vikt, måste mycket god säkerhetsmarginal eftersträvas vid arbetena, vilket gör att lägre tillåten vibrationsnivå än 35 mm/s eventuellt blir tillämplig. Vibrationsmätare skall placeras på plats som tunnelansvarig besiktningsman godkänner.

Anmälan om sprängning skall göras till Göteborg Vatten senast tre månader före byggstart för att möjliggöra förbesiktning.

### Allmänt

I planområdets västra del berörs en servisledning för vatten till Östra sjukhuset. Området är markerat som u-område på plankartan, se vidare under rubriken "Servitut och ledningsrätt".

Planområdet kommer att tas in i kommunens verksamhetsområde för ändamålen dricks-, dag- och spillvatten efter detaljplanens antagande. Ärendet bereds av Göteborg Vatten på uppdrag av kretsloppsnämnden, som beslutar om verksamhetsområdets utökande.

Kapaciteten på allmänt ledningsnät för dricksvatten medger uttag av brandvatten motsvarande områdestyp A2; VAV publikation P 83.

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

På plankartan finns en bestämmelse om att lägsta höjd på färdigt golv, för att anslutning till självfall skall tillåtas, skall vara minst + 0,3 m högre än markytan vid förbindelsepunkt, med hänsyn till risk för uppdämning i allmänt avloppssystem.

Vid trädplantering gäller som grundregel ett skyddsavstånd på 4 m mellan trädets rothals och ytterkant ledning skall hållas. Avsteg från grundregeln kan göras endast i speciella fall och efter godkännande från Göteborg Vatten som då kan komma att ställa krav på att skyddsåtgärder, exempelvis att rotspärrar skall utföras. Vid avsteg från grundregeln skall avtal tecknas om att Göteborg Vatten ej svarar för eventuella skador på träd eller ledningar, t ex vid rotinträngning eller schaktarbeten.

Anläggningsavgifter tas ut enligt vid anslutningstillfället gällande taxa.

Brandvattenförsörjningen skall anordnas i enlighet med områdestyp A2, VAV P83 och VAV P76, dvs ett konventionellt brandvattensystem med 20 l/s.

### Öster om Torpagatan

För det östra området kan anslutning till allmänna dricks-, dag- och spillvattenledningar ske i den planerade lokalgatan. För detta krävs utbyggnad av allmänna ledningar på en sträcka om ca 450 m i den planerade lokalgatan.

De planerade fastigheterna väster om lokalgatan måste installera interna avloppspumpar för att avleda spill- och dagvatten, alternativt bygga internt ledningsnät för anslutning med självfall närmare Torpagatan.

Lägsta normala vattentryck i förbindelsepunkt motsvarar i detta område nivån + 114 m. Det resulterar i ett tryck på ca 60 mvp i förbindelsepunkt. I de fall högre vattentryck önskas får detta ordnas och bekostas av exploatören.

### **Väster om Torpagatan**

För området väster om Torpagatan kan anslutning till allmänt ledningsnät för dricks-, dag- och spillvatten ske i Ellösgatan.

Lägsta normala vattentryck i förbindelsepunkt motsvarar nivån + 84 m. Detta resulterar i ett tryck på ca 27 mvp i förbindelsepunkt. I de fall högre vattentryck önskas får detta ordnas och bekostas av exploatören.

Byggnadernas placering med en höjdpunkt i mitten av kvarteret innebär att det kommer att krävas intern pumpning av spill- och dagvatten. Anslutning sker dock med självfall i förbindelsepunkten. Alternativt kan avloppsanslutning ske via borrhål till befintlig tunnel som korsar området.

### **Dagvatten**

Dag- och dräneringsvattnet skall fördröjas i stenmagasin inom kvartersmark innan avledning sker till allmän dagvattenledning. Det är viktigt att ordna utjämning av dagvatten från hårdgjorda ytor. Man bör sträva efter att skapa så stora grönytor som möjligt för infiltration av dagvattnet. Åtgärder för att fördröja dagvatten kan förbättra kvaliteten på dagvattnet och därmed minska belastningen på miljön.

Materialval för utvändiga ytor bör väljas med omsorg om miljön. Till exempel bör oskyddade ytor av koppar eller zink undvikas för att minska risken för föroreningar i dagvattnet.

### **Uppvärmning**

Byggnadernas uppvärmning skall vara energi- och resurseffektiv. Området kan anslutas till fjärrvärme, närmsta ledning finns i Stabbegatan. Kapaciteten är tillräcklig för att försörja planerade bostäder.

### **El- och teleledningar**

El- och teleledningar finns i anslutning till planområdet i intilliggande gator. Ny bebyggelse kan anslutas till befintligt el- och telenät.

Två teleledningar inom planområdet, en ledning inom området öster om Torpagatan och en ledning i området väster om Torpagatan, måste flyttas till följd av planerad bebyggelse. Minst fyra månader innan arbeten påbörjas i närheten av Skanovas anläggningar skall beställning på undanflyttning inkomma till Skanova.

Göteborgs Energi har behov av att förlägga en nätstation i planområdet. För detta ändamål har ett E-område markerats på plankartan, i området öster om Torpagatan. Göteborgs Energi har för avsikt att söka ledningsrätt för nätstation och högspänningskablar inom kvartersmark. Exploatörerna ombesörjer schakt och återställning inom kvartersmark.

### **Kraftledning**

En 130 kV luftburen kraftledning sträcker sig över stora delar av planområdet. För att området skall kunna bebyggas krävs att befintlig ledning kablifieras, dvs markförläggs.

Vattenfall har lämnat in en ansökan om nätkoncession till Energimarknadsinspektionen och beslut om beviljad koncession togs av Energimarknadsinspektionen 2009-12-10.

## **Park och natur**

Markområdena mellan bostadshusen på den östra sidan av Torpagatan är belägna på kvartersmark och sköts av exploatörerna. Bortfallet av dessa grönytor skall kompenseras genom återställande av naturkaraktär mellan husen.

Detaljplanens naturområden, belägna på allmän plats, förvaltas av park- och naturförvaltningen.

Upprustning av befintlig lekplats vid Stabbeparken, utanför planområdet, föreslås ske som en kompensationsåtgärd för att planområdet tas i anspråk för bebyggelse.

## **Markmiljö**

Det bedöms inte föreligga någon risk för markföroreningar inom planområdet.

## **Buller**

En bullerutredning har genomförts för att undersöka bullernivåerna inom planområdet.

Sydväst om Östra sjukhusets huvudbyggnad finns en landningsplats för helikoptertrafiken till och från sjukhuset. Helikoptertrafiken orsakar bullerstörningar inom planområdet. Riktvärdet för maximal ljudnivå på uteplats beräknas överskridas mindre än tre gånger per dygn, vilket anses godtagbart.

Trafiken på Torpagatan ger upphov till buller närmast gatan. De ekvivalenta ljudnivåerna för vägtrafik beräknas uppgå till som högst 56 dB(A) vid fasad. Detta förekommer vid ett av de planerade husen på den västra sidan av Torpagatan. Samtliga föreslagna hus inom området öster om Torpagatan klarar riktvärdet 55 dB(A) vid fasad.

En planbestämmelse anger att i varje bostad skall minst hälften av boningsrummen ha en ekvivalent ljudnivå utanför minst ett av fönstren som inte överstiger 55 dB(A) frifältsvärde. Dessutom regleras via en planbestämmelse att maximal ljudnivå inomhus nattetid i sovrum inte ska överskrida 50 dB(A).

De maximala ljudnivåerna från vägtrafiken påverkar den föreslagna bebyggelsen väster om Torpagatan mer. De fem husen som illustrerats närmast Torpagatan beräknas få maximala ljudnivåer vid fasad och uteplats som överskrider tillåtna riktvärden. Detta måste åtgärdas, t ex med bulleravskärmning vid uteplats inom kvartersmark. Bestämmelse om detta har införts i detaljplanen.

## **Geoteknik**

Området öster om Torpagatan består av ett brant mot väster sluttande bergparti. Där förekommer berg i dagen och berg med tunt jordtäckte. Inom planområdet förekommer även svallsand. Närmast bäcken, väster om Torpagatan, finns lera. Där kan även organiska jordar av gyttja eller torv förekomma.

En kartering och gammastrålningsmätning av pegmatitgångar har genomförts för att få en noggrannare indelning av hög- respektive normalradonmark. Dessutom har risken för blocknedfall undersökts. Utredningen visar att större delen av planområdet klassificeras som normalradonmark. Ställvis förekommer områden främst i södra delen med hög-radonmark. Pegmatit förekommer ställvis inom hela planområdet.

Vid sprängning är det viktigt att en kontinuerlig okulär besiktning av färska bergytor och kartering av pegmatitförekomst genomförs. Kontinuerlig mätning av gammastrålning från berg samt kompletterande undersökning av gammastrålning från övrigt berg i anslutning till bostadsbyggnation krävs.

All byggnation inom normalradonmark skall uppföras med radonsäker konstruktion. Planerade bostadsområden nära högradonstråk bör förses med dränslangar i dränerande lager under grundkonstruktionen och bör kontrolleras avseende radonhanlten i inomhusluft efter färdigställande.

Risk för blocknedfall finns inom de brantare bergspartierna. Det krävs kompletterande undersökning med jord- och bergsondering inför grundläggning för att dokumentera bergets kvalitet. Det åligger exploatörerna att undersöka detta.

## **Arkeologi**

En särskild arkeologisk utredning har genomförts för att klargöra den faktiska fornlämningsbilden. Vid utredningen har några sentida lämningar efter stenbrytning i liten skala framkommit. Lämningarna av stenbrotten är sk övriga kulturhistoriska lämningar som inte omfattas av Lagen om kulturminnen m m, 1998:950. Inga antikvariska åtgärder krävs för det aktuella området med anledning av detaljplanen.

## **Ekonomiska frågor**

### **Ekonomiska konsekvenser för kommunen**

Utgifter och inkomster redovisas i 2011 års penningvärde exkl moms.

#### **Utgifter**

Fastighetsnämnden bekostar erforderlig kabelfiering av befintlig kraftledning på en sträcka av ca 2 km. En översiktlig uppdatering av kostnadsberäkningen, genomförd av Vattenfall under hösten 2007, visar att kostnaden uppgår till ca 18 Mkr.

Anläggande av lokalgata i området öster om Torpagatan bekostas av fastighetsnämnden. Kostnaden beräknas uppgå till ca 9 Mkr.

Breddning av gång- och cykelbanan längs med Torpagatan beräknas kosta ca 0,9 Mkr och föreslås i dagsläget bekostas av fastighetsnämnden. Det utreds dock om det finns skäl att låta Trafiknämnden bekosta del av breddningen.

Kostnaden för anläggande av cirkulationsplats vid korsningen Torpagatan/Rosendalsgatan är beräknad till ca 4 Mkr. Kostnaden för cirkulationsplatsen kommer att delas mellan fastighetsnämnden och trafiknämnden, dvs ca 2 Mkr vardera.

Fastighetsnämnden föreslås finansiera en ny gång- och cykelbana mellan södra delen av planområdet och Stabbetorget samt upprustning av befintlig lekplats vid Stabbeparken. Båda dessa anläggningar är belägna utanför planområdet. Kostnaden för anläggande av en ny gång- och cykelbana beräknas uppgå till ca 1,8 Mkr. Upprustning av befintlig lekplats bedöms kosta ca 0,5 Mkr.

Fastighetsnämnden får utgift för flytt av teleledningar. Kostnaden är beräknad till ca 1,2 Mkr och skall delas lika mellan kommunen (fastighetsnämnden) och Skanova.

Fastighetsnämnden får utgifter för lantmåteriförrättning.

### Inkomster

Fastighetsnämnden får en inkomst vid försäljning/upplåtelse av mark till exploatörerna.

### Nämnden för Göteborg Vatten

Nämnden för Göteborg Vatten får kostnader för utbyggnad av allmänt ledningsnät i blivande lokalgata. Kostnaden är beräknad till ca 3,6 Mkr (2011 års penningvärde).

Nämnden för Göteborg Vatten kommer att få inkomster för anslutning av den nya bebyggelsen till det kommunala VA-nätet. Anläggningsavgifter för vatten och avlopp betalas enligt gällande VA-taxa för Göteborg (år 2011) och beräknas uppgå till ca 2,3 Mkr.

### Framtida driftskostnader

Trafiknämnden bekostar drift av lokalgatan.

Park- och naturförvaltningen får en ökad driftskostnad för utökade gångvägar och lekplats. Den ökade driftskostnaden är beräknad till 35 000 kr/år.

### Planekonomi och finansiering

Fastighetsnämndens utgifter, enligt ovan, beräknas totalt uppgå till ca 33 Mkr. Fastighetsnämndens inkomst, i form av försäljning av mark, beräknas överstiga kostnaderna i detta projekt. Planekonomin betraktas som godtagbar.

### Ekonomiska konsekvenser för tomträttshavaren till fastigheten Sävenäs 83:7

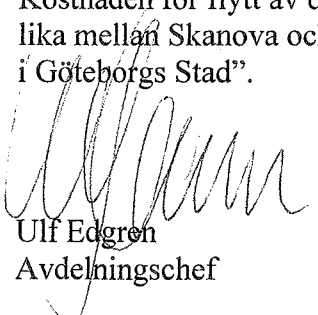
Fastigheten Sävenäs 83:7 ges genom planen möjlighet att utökas till att även omfatta en prickmarkerad markremsa längs Torpagatan. Vid tillbyggnad på fastigheten kan det vid bygglovprövning bedömas nödvändigt att fastighetsbilda i enlighet med planen. I ett sådant läge överförs aktuell markremsa, vilken ägs av kommunen, till fastigheten Sävenäs 83:7. Om utvidgningen av tomten innebär att marktaxeringsvärdet för fastigheten höjs så innebär det även en höjning av tomträttsavgälden. Kostnaden för att fastighetsbilda enligt planen betalas av tomträttshavaren till fastigheten Sävenäs 83:7.

### Ekonomiska konsekvenser för exploatörerna

Exploatörerna bekostar samtliga åtgärder inom kvartersmark. De får utgifter för tomträttsavgäld/förvärv av mark samt fastighetsbildningsåtgärder. Exploatörerna får även utgifter för bl a eventuella kompletterande geotekniska undersökningar, anslutningsavgifter för VA, el och tele etc.

### Ekonomiska konsekvenser för Skanova

Kostnaden för flytt av teleledningar inom planområdet är beräknad till ca 1,2 Mkr. Kostnaden för flytt av de ledningssträckor som inte omfattas av ledningsrätt skall delas lika mellan Skanova och kommunen, i enlighet med "Markavtal för Skanovas ledningar i Göteborgs Stad".

  
Ulf Edgren  
Avdelningschef

  
Charlotta Cedergren  
Distriktschef

  
Magnus Lundmark  
Handläggare