



Christian Jönsson
Telefon: 031-368 15 76

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 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 sex våningar och området väster om Torpagatan med radhus/parhus/småhus i två våningar. Gemensamt för områdena är en hög ambition att bygga modernt och miljöanpassat. Planen möjliggör att förskolan väster om Torpagatan kan byggas ut.

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

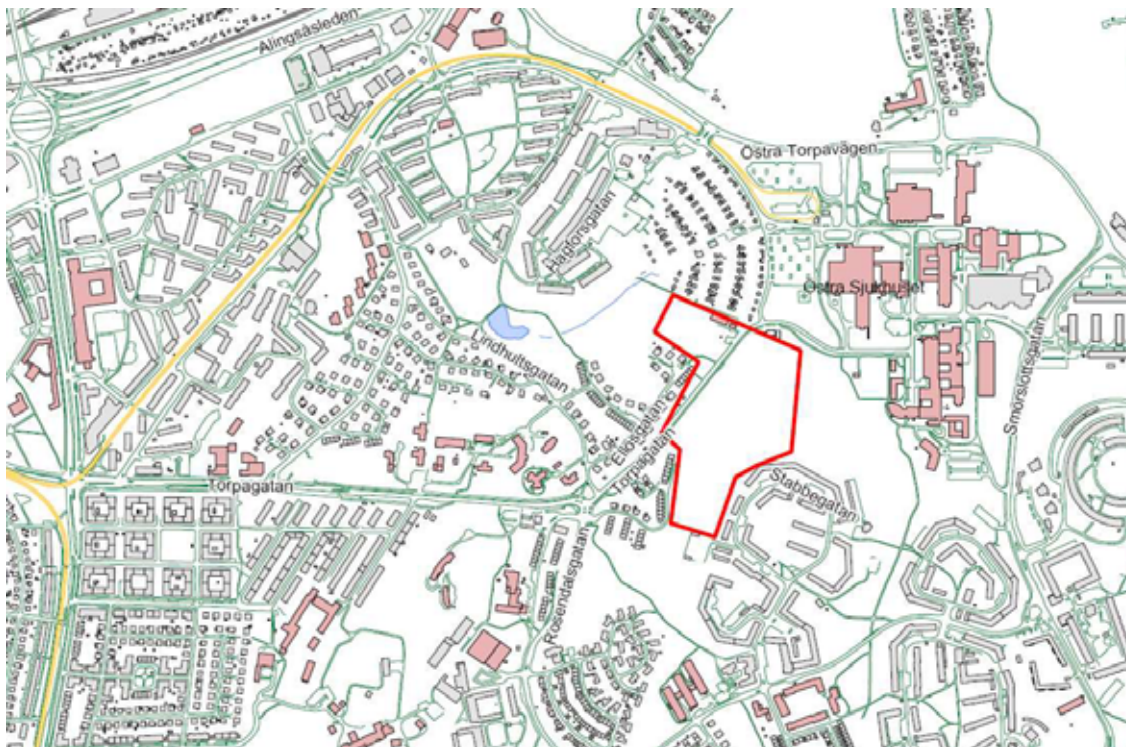
och övriga handlingar:

- Samrådsredogörelse
- Gestaltningprogram
- Illustrationskarta
- Grundkarta
- Sändlista samrådskrets
- Fastighetsförteckning (finns på Stadsbyggnadskontoret)
- Redogörelse programsamråd, godkänd 2006-02-21 (finns på Stadsbyggnadskontoret)
- Program, godkänt 2006-02-21 (finns på Stadsbyggnadskontoret)
- Bullerutredning, del 1 och 2 (finns på Stadsbyggnadskontoret)

Förutsättningar

Läge

Planområdet är beläget på ömse sidor Torpagatan, sydväst om Östra sjukhuset, drygt fem kilometer öster om Göteborgs centrum. Planområdet begränsas av omkringliggande bebyggelse i öster, söder och väster samt av ett kolonistugeområde, Torpagatan och Östra sjukhusets anläggningar i norr.



Översiktskarta med preliminärt planområde markerat.

Areal och markägoförhållanden

Planområdet omfattar cirka 80 000 m² och ägs av Göteborgs kommun.

Planförhållanden

Översiktsplan

Översiktsplanen för Göteborgs kommun 1999 anger att markanvändningen inom planområdet ska vara en kombination av natur och nya institutioner. I omkringliggande områden är markanvändningen befintliga bostäder eller institutioner.

Detaljplan

För området gäller fyra detaljplaner: F 2673, F 2783, F 3151 och F 4270. Genomförandetiden för samtliga planer har gått ut.

Den plan som är gällande för stor del av området öster om Torpagatan (F 4270) medger en utbyggnad av forskningslokaler m.m. För den allmänna platsen mellan bebyggelsen utmed Stabbevägen och Bovallstrandsgatan är gällande markanvändning allmän platsmark, park (F 2673).

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 bl.a. 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

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 kraftledningen. 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 sluttningen 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 har en mera dämpad topografi och är till största delen igenväxt med 4-5 meter höga 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.

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 förnämlast av alla är området Västra Torpa som är riksintresse för kulturmiljön enligt Miljöbalken.



Kulturhistoriskt värdefull bebyggelse vid Splintvedsgatan. Foto: Krister Engström



Befintlig bebyggelse vid Hunnebostrandsgatan. Foto: Stadsbyggnadskontoret

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.

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 också stora sammanhängande grönstråk som länkar samman bostadsgrupperna med varandra och Delsjötterrängen.

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, Kaggeledstorg 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 Fräntorpsgatan. 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 Rosendalsgatan, 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 Björkekärrens hus 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. I detta anges ett antal skall-krav som därigenom blir planbestämmelser. 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 natur efter byggnation.

Planområdet föreslås bebyggas med bostadshus av varierande sort: allt ifrån flerbostadshus i fem-sex våningar till radhus/parhus/småhus i två våningar. Flerbostadshusen är placerade öster om Torpagatan. I den östra delen av detta område planeras nio lamellhus i totalt sex våningar, som grupperas kring upphöjda gårdar med garage under.

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 om tre-fem och mellan dessa grupper finns möjlighet att passera genom det som utifrån kan ses som en ganska tät bebyggelse.

En smal del av fastigheten Sävenäs 83:12 omfattas också av planbestämmelsen B₁ (bostäder). Detta område tas enbart med för att släcka ut gällande plan i sin helhet och innebär ingen fastighetsreglering eller byggrätt.

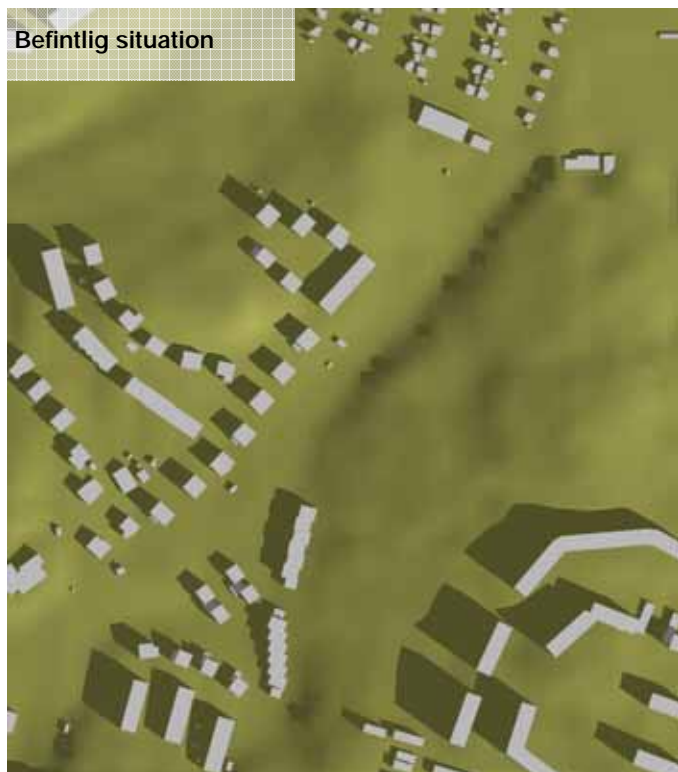
Den närmiljö som skapas är småskalig och möjligheterna till en positiv social kontroll har utforskats och beaktats i utformningen av byggnader och det offentliga rummet. Gestaltungsprinciperna för bebyggelsen beskrivs mer ingående i gestaltungsprogrammet.

Den nya bostadsbebyggelsen ska vara långsiktigt hållbart. En planbestämmelse har därför införts som anger maximal energiförbrukning per m² och år.

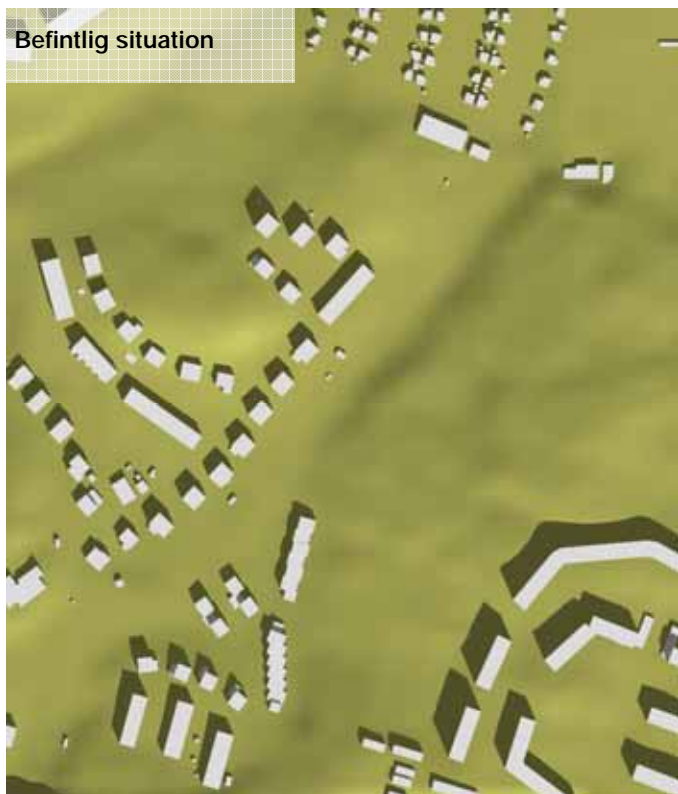
Solstudier har gjorts utifrån den reviderade situationsplanen. Studierna visar att den befintliga bebyggelsen på Stabbegatan får en något ökad skuggning p.g.a. de nya bostadshusen. Även radhusen vid Bovallstrandsgatan kan skuggas något mer än i dag, men då dessa fastigheter har merparten av tomtmarken mot sydväst och väst (vetter från planområdet), bedöms denna påverkan bli liten. I solstudierna har inte vegetationen tagits med.

I flerbostadshusen vid Stabbegatan är det uppgångarna 87-95 som kan påverkas av en ökad skuggning. Under sommarhalvåret (ungefär från 21 mars till 23 september) ger de nya bostadshusen en ökad skuggning tidigast från kl. 18 och framåt. Vid sommarsolståndet (ungefär 21 juni) ökar 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.

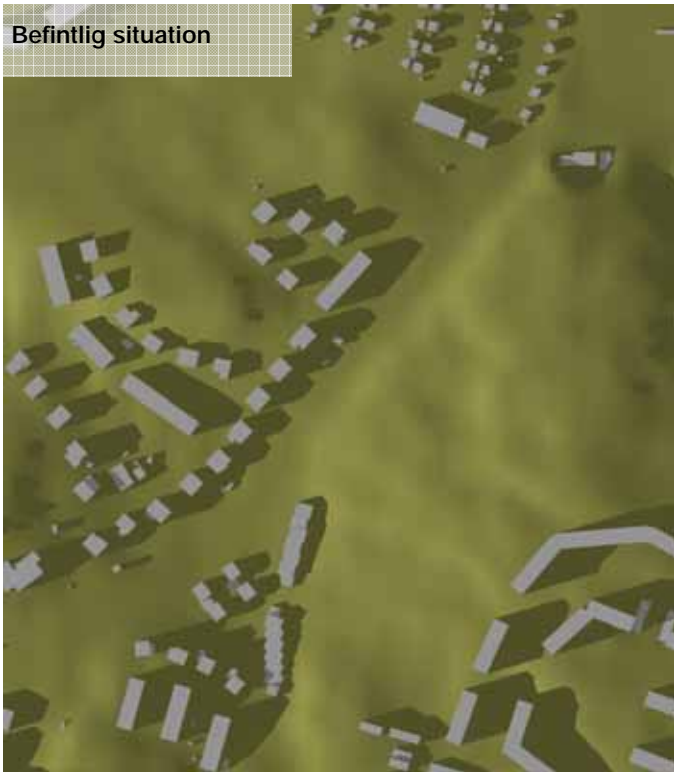


Vår- och höstdagjämning (21 mars resp. 22 september), kl. 10:00. Under sommarhalvåret kan de nya flerbostadshusen innebära ökad skuggning på husen vid Bovallstrandsgatan, men eftersom dessa fastigheter har i stort sett hela tomtytan mot väster bedöms påverkan bli liten.



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

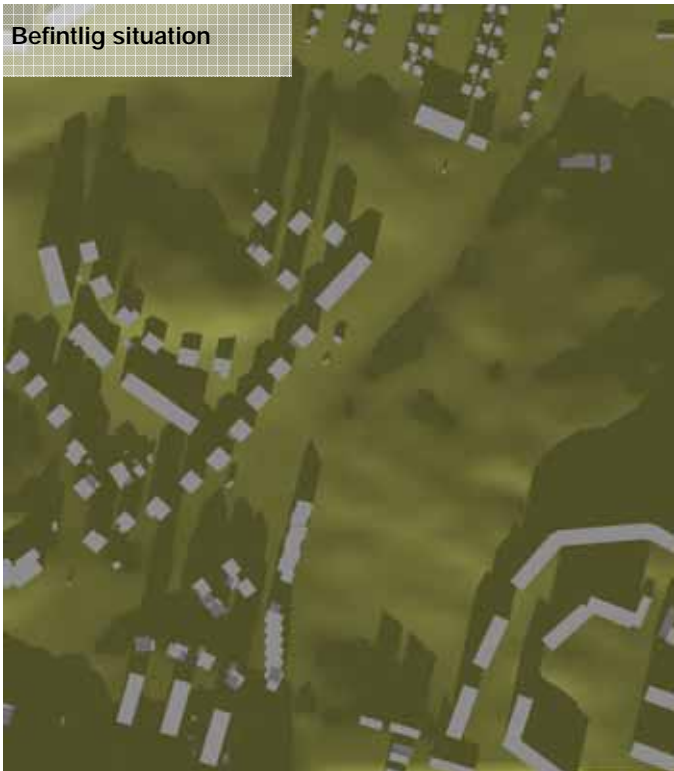


Föreslagen bebyggelse

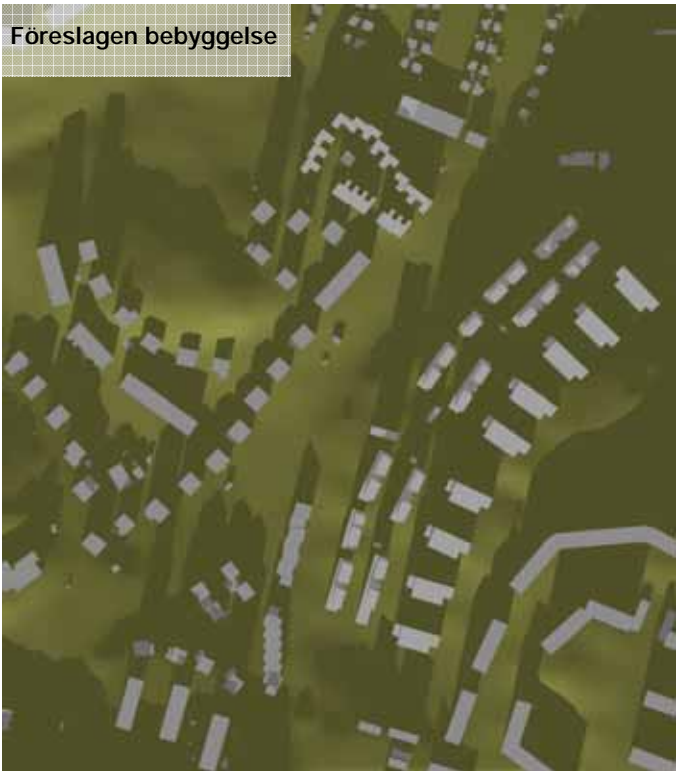


Vår- och höstdagjämning (21 mars resp. 22 september), kl. 18:00. Under sommarhalvåret kan skuggningen från de nya bostadshusen påverka husen vid Stabbegatan ungefär från kl. 18.

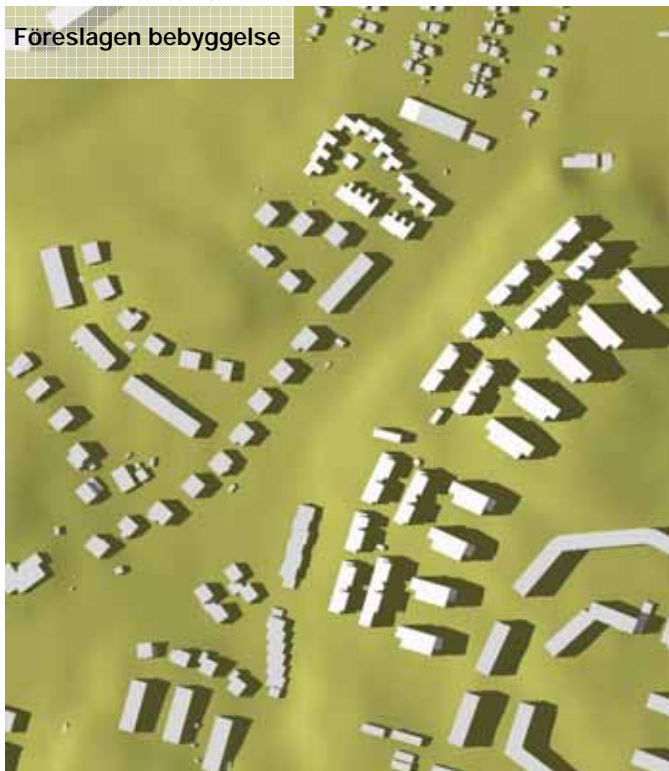
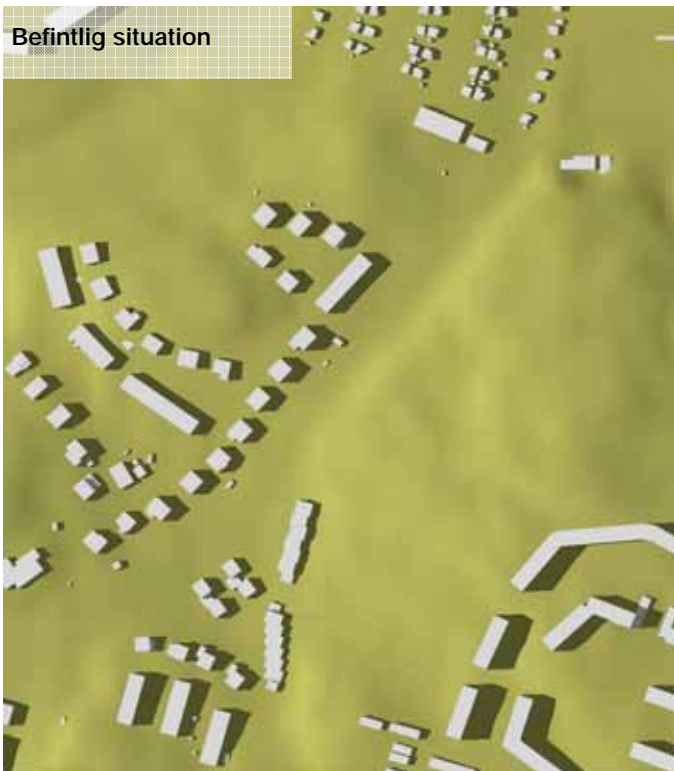
Befintlig situation



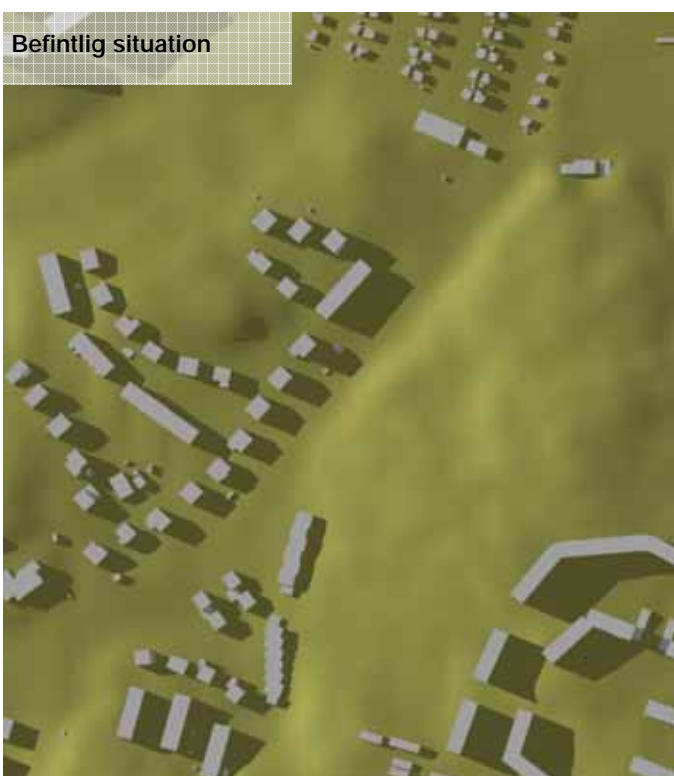
Föreslagen bebyggelse



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.



Sommarsolståndet (21 juni), kl. 18:00. Under sommarhalvåret skuggar de nya bostadshusen inte omgivningarna speciellt mycket. I mitten av sommarhalvåret får den befintliga bebyggelsen inte ökad skuggning förrän tidigast efter kl. 19.



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.

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.

Service

Detaljplanen ger förskoleverksamheten väster om Torpagatan möjligheter att expandera i olika omfattning, beroende på framtida behov av lokaler för förskolan. Friytor samt angöring, parkering och in- och utlastning behöver 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 ÅF-Ingemsansson räknat med totalt 3 500 fordon/årsmedeldygn, vilket motsvarar befintlig trafik och tillkommande från föreslagen bebyggelse.

På krönet av Torpagatan, i anslutning till daghemmet, anläggs en ny korsning. Österut 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 sektionen ska förbli smal genom att murar minimerar behovet av slänter.

Internt i området öster om Torpagatan ligger en intern gårdsgata tre meter nedanför den kommunala lokalgatan. Denna gata 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 ett påslag på ytterligare 10-15 %.

Det finns en viss osäkerhet exakt hur många lägenheter som kan tillskapas 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 bestämmelser (höjd och exploateringsgrad) uppfylls.

På illustrationskartan redovisas ett förslag med radhus, där antalet parkeringar är 21 st. till 18 bostäder, d.v.s. p-norm på drygt 1,2 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. Drygt 400 meter norr om området ligger 1:ans vändhållplats, där även ett antal bussar stannar. Med spårvagn är restiden till Brunnsparken cirka 19 minuter. Norr om Östra Sjukhuset, utmed Östra Torpavägen, finns en hållplats som trafikeras av tre bussar som går mellan Partille och Göteborg.

På Rosendalsgatan vid Torpagatan stannar stombuss 17 med en restid till Brunnsparken på knappt 30 minuter. Avståndet till hållplatsen är cirka 350 meter. Stombuss 17 stannar även vid Stabbetorget och Östra sjukhuset. Området får betraktas ha god tillgång till kollektivtrafik.

Nivåskillnaderna mellan bostäderna och hållplatserna är i de nämnda fallen stora. Hållplatsen vid Stabbetorget är den som ligger med minst nivåskillnad i förhållande till bostäderna i området. Busshållplatsen ligger tio meter högre än lokalgatan inne i området. En ny gång- och cykelväg anläggs mellan planområdet och Stabbetorget.

Gång- och cykeltrafik

Gång- och cykelbanan utmed Torpagatan breddas till 4,0 meter för att möjliggöra dubbelriktad cykeltrafik. Gångbanan mellan Stabbegatan och Bovallstrandsgatan uppgraderas och får delvis en ny sträckning.

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

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 kablifieras. Under en tidigare genomförd förstudie har ett antal alternativ studerats. Nyligen har fördjupade studier inletts och ett genomförande av kablifieringen skulle komma inte bara planområdet till gagn utan även innebära att andra invånare i stadsdelen får en förbättrad boendemiljö.

Vattenfall driver ärendet och kommer att upprätta en koncessionsansökan, som sedan prövas av Energimyndigheten.

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 plåtå 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 helikoptertrafiken 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 en bullerutredning i två steg. Det första steget är en inventering av de riktvärden som finns framtagna för buller från vägtrafik, järnvägstrafik och flygtrafik. De olika begrepp som används i utredningen och denna planbeskrivning (t.ex. ekvivalent ljudnivå, maximal ljudnivå, uteplats) finns också förklarade. Denna del innehåller också en beskrivning av två rättsfall beträffande störningar på bostäder från flygtrafik.

Del två av utredningen innehåller bullerberäkningar för det aktuella planområdet utifrån den situationsplan som är aktuell. Denna del har reviderats inför utställningen. Här följer en sammanfattning av de båda utredningarna.

Det finns en rad olika riktvärden för buller, bl.a. beroende på vilken eller vilka bullerkällor som är aktuella. ÅF-Ingemanssons utredning inriktas på två huvudgrupper (trafikbuller och flygbuller) och det är dessa bullerkällor som Stadsbyggnadskontoret bedömer påverkar planområdet.

Buller från väg- och järnvägstrafik

Riktvärden för trafikbuller (vägtrafik och järnvägstrafik) har definierats och tolkats av Boverket i en rapport från 2004. Riktvärdena härstammar från infrastrukturpropositionen som riksdagen antog 1996.

För bostäder gäller följande riktvärden:

Ekvivalent ljudnivå utomhus	55 dBA
Maximal ljudnivå utomhus vid uteplats	70 dBA

Riktvärdet för den maximala ljudnivån utomhus vid uteplats får överskridas högst fem gånger per timme under dagtid och kvällstid (kl. 06-22).

På platser där riktvärdena för trafikbuller överskrids kan avsteg ändå göras enligt Boverkets rapport. Särskilda skäl ska föreligga, t.ex. ett dokumenterat behov av att bygga bostäder. Avsteg från riktvärdena bör enligt rapporten kunna beviljas exempelvis i centrala lägen i städer och större tätorter eller i stråk med god kollektivtrafik.

Hur stora avsteg från riktvärdena som kan accepteras beror på vilka bullernivåer som det aktuella området är utsatt för. Boverket menar att nya bostäder inte bör accepteras i områden med bullernivåer över 65 dBA ekvivalent nivå utomhus. Nivåer mellan 55 dBA och 65 dBA ekvivalent nivå utomhus kan accepteras om kompensation kan ordnas, t.ex. att en tyst eller ljuddämpad sida med en ljudnivå på mindre än 45 dBA ekvivalent nivå kan ordnas. Det kan också ställas krav på att kommunen tar fram en handlingsplan för bullerutsatta områden.

Boverket anser också att en prioritering mellan riktvärdena kan göras. I första hand ska alltid riktvärdena inomhus uppfyllas. Därefter ska den ekvivalenta ljudnivån utomhus uppfyllas och slutligen maximala ljudnivån utomhus.

Buller från flygtrafik

Naturvårdsverket har haft ett uppdrag från regeringen att utveckla riktvärdena för flygbuller som anges i infrastrukturpropositionen från 1996. Syftet var att i samråd med trafikverken utveckla definitionerna så att de blev mer jämförbara. Naturvårdsverket har i en rapport från 2001 definierat riktvärdena för flygtrafik.

Följande riktvärden gäller för bl.a. bostäder:

Dygnsekvivalent ljudnivå inomhus	30 dBA
Maximal ljudnivå inomhus, nattetid	45 dBA
Dygnsekvivalent ljudnivå utomhus (FBN)	55 dBA
Maximal ljudnivå utomhus	70 dBA

I rapporten anges att riktvärdet för maximal ljudnivå inomhus under nattetid får överskridas högst tre gånger per natt. Naturvårdsverket anger vidare att frågan om antalet överskridande av riktvärdet för maximal ljudnivå utomhus behöver utredas vidare. I avvaktan på utredning får riktvärdet överskridas högst tre gånger per dygn under dagtid (kl. 06-22).

Bullernivåer inomhus

Boverket hänvisar till Svensk Standard från 2004 där värden på ljudnivå som eftersträvas inomhus anges. Riktvärdena är oberoende av bullerkälla och anger den ljudnivå som bör uppnås inomhus. Vid byggnation av nya bostäder är klass C lägsta godtagbara nivå.

För bostäder gäller följande riktvärden:

	Klass A	Klass B	Klass C	Klass D
Utrymmen för sömn, vila och samvaro:				
Ekvivalent nivå, dagtid (kl. 06-22)	22 dBA	26 dBA	30 dBA	34 dBA
Maximal nivå, nattetid (kl. 22-06)	37 dBA	41 dBA	45 dBA	49 dBA
Utrymmen för matlagning och hygien:				
Ekvivalent nivå	31 dBA	31 dBA	35 dBA	39 dBA
Maximal nivå	46 dBA	-		-

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

ÅF-Ingemanssons har beräknat vilka ljudnivåer som förekommer i det aktuella planområdet. Beräkningarna är enbart gjorda för utomhusnivåer.

Bakgrundsdata finns för vägtrafik och för helikoptertrafiken. Trafiken 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 totalt sett har ÅF-Ingemansson räknat med 3 500 fordon/årsmedelvardagsdygn.

Helikoptertrafiken sker däremot inte regelbundet, eftersom behovet oftast uppstår när olyckor eller liknande inträffat. Sett över åren 2002-2006 har det skett mellan 134 och 178 flygningar per år. Genomsnittet ligger på 154 flygningar per år. Enligt statistiken sker i genomsnitt 26 av dessa nattetid, vilket motsvarar cirka två nätter/månad. Observera att varje flygning bör betraktas som två bullerstörningar, en vid landning och en vid start.

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 hus öster om Torpagatan klarar riktvärdet 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. Detta måste åtgärdas, t.ex. med bulleravskärmning vid uteplats, vid Torpagatan eller genom att bebyggelsens placering och utformningar studeras vidare. Bestämmelse om detta har förts in i planen.

För flygtrafiken är de ekvivalenta ljudnivåerna inte relevanta, eftersom flygningarna sker så sällan. Riktvärdet 70 dBA för de maximala ljudnivåerna vid uteplats överskrids på i stort sett alla nya hus och beräkningarna visar att nivåerna som högst uppgår till 94 dBA för husen närmast helikopterlandningsplatsen.

De högsta beräknade ljudnivåerna (56 dBA ekvivalent nivå och 94 dBA maximal nivå) är de värden som bör användas för dimensionering av fasadens och fönstrens ljuddämpning.

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 i detta fall.

Sammanfattning och slutsatser

ÅF-Ingemanssons utredningar har visat att det ännu inte finns en total samsyn kring riktvärden för buller från trafik och flyg, mycket p.g.a. att olika instanser hanterar de olika trafikslagen och riktvärdena. I stort är dock de nivåer som bör uppnås samstämmiga och kan användas.

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

De maximala ljudnivåerna från vägtrafik överskrider riktvärdet 70 dBA för fem av de nya husen väster om Torpagatan. Här krävs åtgärder för att bebyggelsen ska kunna uppföras, t.ex. bulleravskärmning av uteplatserna, vid Torpagatan eller genom att bebyggelsen placering och utformning studeras vidare. En bestämmelse om detta har förts in i planen.

De maximala ljudnivåerna från flygtrafiken överskrider riktvärdet 70 dBA vid i stort sett alla nya hus. Det bedöms som svårt att göra åtgärder för att reducera bullernivåerna från helikoptertrafiken eftersom bullret från en helikopter sprids från luften, över ett större område och mer okontrollerat än bullret från en väg. De få antal flygningar gör dock att antalet överskridande av riktvärdet för maximal ljudnivå utomhus idag inte bedöms uppgå till fler än tre per dygn dag- och kvällstid.

Östra sjukhuset har i sin miljöprovning till Länsstyrelsen angivit att antalet flygningar bedöms öka till cirka en per dag, d.v.s. cirka 360-370 flygningar. Stadsbyggnadskontorets bedömning är att även med denna förväntade ökning kommer inte riktvärdet för maximala ljudnivå utomhus att överskridas mer än tre gånger per dygn under dag- och kvällstid. Samma sak gäller för riktvärdet för maximala ljudnivå inomhus, som under nattetid (kl. 22-06) inte får överskridas mer än tre gånger.

Osäkerheten i bedömningarna och beräkningarna beror till stor del på att den akuta helikoptertrafiken inte följer tidtabeller utan sker vid behov. Av samma skäl bör denna typ av störningskälla kunna accepteras i högre utsträckning än t.ex. kommersiell flygtrafik eller vägtrafik.

När det gäller bebyggelsens placering så 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 också ett behov av fler lägenheter i stadsdelen som är tillgängliga med hiss. Det finns också kapacitet inom skola och barnomsorg. Avståndet till centrala Göteborg är cirka fem 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 lämplighetsprovning 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 ingår i ett område med särskilt stora värden för natur- och friluftsliv samt kulturvård och/eller brukningsvärd jordbruksmark enligt ÖP99. Park- och naturförvaltningens översiktliga naturinventering visar inga särskilt höga naturvärden. Den negativa påverkan på friluftslivet och de bostadsnära rekreativiteterna 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.

ÖP99 anger annan markanvändning än den som den aktuella detaljplanen föreslår. Området väster om Torpagatan är angett som grönområde (pågående markanvändning). Området öster om Torpagatan är angett som dels mark för större institutioner, t.ex. sjukhus, (på både kort och lång sikt) och dels område med särskilt stora värden för natur- och friluftsliv samt kulturvård och/eller brukningsvärd jordbruksmark.

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 tre 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,
- underlaget för kommersiell och offentlig service förblir oförändrat.

Genomförandetid

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

Medverkande

Planhandlingarna har tagits fram av Oskar Götestam, planeringsarkitekt, och Monika Levan, landskapsarkitekt, på Radar Arkitektur & Planering. Christian Jönsson, planarkitekt, har handlagt detaljplanen på Stadsbyggnadskontoret.

Birgitta Lööf
Planchef

Christian Jönsson
Planarkitekt