

Detaljplan för bostäder och handel vid Torslanda torg

Utökat förfarande

PLANBESKRIVNING

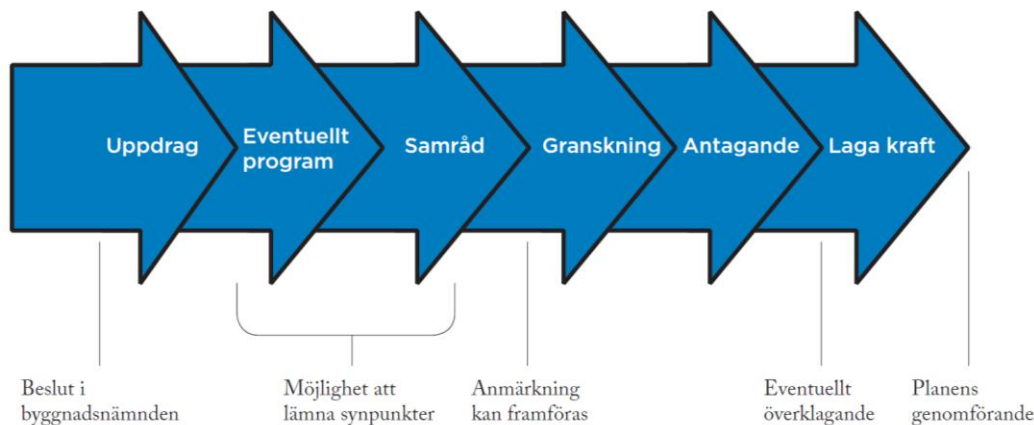


Samrådshandling

Planprocessen

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

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



Planinformation

Planarbetet startade 2020-12-15

Detaljplanen är upprättad med utökat planförfarande

Handlingarna (ej fastighetsförteckning) finns på Göteborgs Stads hemsida:

www.goteborg.se/planochbyggprojekt

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

Samrådstid:

Samrådstiden är 2024-10-23 – 2024-12-03.

Information om planförslaget lämnas av:

Anna Uhrbom, Stadsbyggnadsförvaltningen, tfn 031-368 17 59

Agneta Runevad, Stadsbyggnadsförvaltningen, tfn 031-368 15 80

Oskar Svensson, Exploateringsförvaltningen, tfn 031-368 11 53

SAMRÅDSHANDLING

Beslutshandling inför samråd

Datum: 2024-10-14

Aktbeteckning: 2-xxxx

SBF-2023-01013

Stadsbyggnadsförvaltningen:

Handläggare SBF

Anna Uhrbom

Tel: 031-368 17 59

anna.uhrbom@stadsbyggnad.goteborg.se

Detaljplan för Bostäder och handel vid Torslanda torg inom stadsdelen Torslanda i Göteborg

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

Göteborgs Stad har genomfört en omorganisation vid årsskiftet 2022/2023. Detta ärende hade fram till 2022-12-31 diarienummer 0700/21 hos Stadsbyggnadskontoret. Sedan 2023-01-01 hanteras ärendet istället av Stadsbyggnadsförvaltningen.

Planbeskrivning

Detaljplanen omfattar följande handlingar:

Planhandlingar

- Planbeskrivning (denna handling)
- Plankarta med bestämmelser

Övriga handlingar

- Program med samrådsredogörelse
- Fastighetsförteckning (publiceras ej på Internet)
- Illustrationsritning
- Grundkarta

Utredningar

- Kvalitetsprogram, White arkitekter AB, organisationsnummer 556140–1018 och Stadsbyggnadsförvaltningen organisationsnummer 212000–1355. Beställare Fastighets AB Balder (byggaktör).
- Sol- och dagsljus, White arkitekter AB, organisationsnummer 556140–1018. 2024-09-24. Beställare Fastighets AB Balder (byggaktör)
- Sektioner, White Arkitekter AB organisationsnummer 556140–1018, 2024-09-24. Beställare Fastighets AB Balder (byggaktör)

SAMRÅDSHANDLING

- Trafikbullerutredning 2024-10-15, Cedås Akustik AB
organisationsnummer 559073–4488, 2024-10-11 beställd av Fastighets AB Balder (byggaktör)
- PM Geoteknik, Cowi AB, organisationsnummer 556204–9501, 2024-06-25, beställd av Fastighets AB Balder (byggaktör)
- MUR Geoteknik, Cowi AB, organisationsnummer 556204–9501, 2024-06-25, beställd av Fastighets AB Balder (byggaktör)
- Miljöteknisk markunderökning, Cowi AB, organisationsnummer 556204–9501, 2023-08-23, beställd av Fastighets AB Balder (byggaktör)
- PM Markmiljö, Exploateringsförvaltningen, organisationsnummer 212000–1355, 2024-06-10
- Naturvärdesinventering, EnviroPlanning AB, organisationsnummer 556589–2105, 2024-06-28, beställd av Stadsbyggnadsförvaltningen Göteborgs Stad
- Fågelinventering, EnviroPlanning AB, organisationsnummer 556589–2105, 2024-06-28, beställd av Stadsbyggnadsförvaltningen Göteborgs Stad
- Dagvatten- och skyfallsutredning, Kretslopp och vatten Göteborgs Stad
organisationsnummer 212000–1355, 2024-07-10, beställd av Stadsbyggnadsförvaltningen Göteborgs Stad
- Platsbedömning luftmiljö, Miljöförvaltningen och Stadsbyggnadsförvaltningen
organisationsnummer 212000-1355, 24-09-30
- Grönstrukturutredning för Detaljplan för bostäder och handel vid Torslanda Torg, Exploateringsförvaltningen
organisationsnummer 212000–1355, 2024-03-12
- Parkering- och mobilitetsutredning, Fastighets AB Balder (byggaktör)
556699–9412, 2024-06-25
- Program för centrala Torslanda, Stadsbyggnadskontoret juni 2018
- Samrådsredogörelse Program för centrala Torslanda, Stadsbyggnadskontoret 2019-06-18
- Kulturmiljöunderlag Torslanda centrum, Göteborgs Stadsmuseum, organisationsnummer 212000–1355, mars 2016, beställd av Stadsbyggnadsförvaltningen Göteborgs Stad
- Trafikanalys förstudie Torslanda makroanalys, WSP Org nr: 556057–4880, 2024-02-20, beställd av Stadsbyggnadsförvaltningen, Göteborgs Stad
- Trafikanalys förstudie Torslanda mikroanalys, WSP Org nr: 556057–4880, 2024-02-20, beställd av Stadsbyggnadsförvaltningen, Göteborgs Stad

Ritningsunderlag

- Planeringsunderlag för kvartersmark har tagits fram av White Arkitekter AB, organisationsnummer 556140–1018. Beställare Fastighets AB Balder (byggaktör)

SAMRÅDSHANDLING

- Planeringsunderlag för allmän plats har tagits fram av Cowi AB, organisationsnummer 556204–9501. Beställare Exploateringsförvaltningen, Göteborgs Stad

Innehållsförteckning

Innehållsförteckning

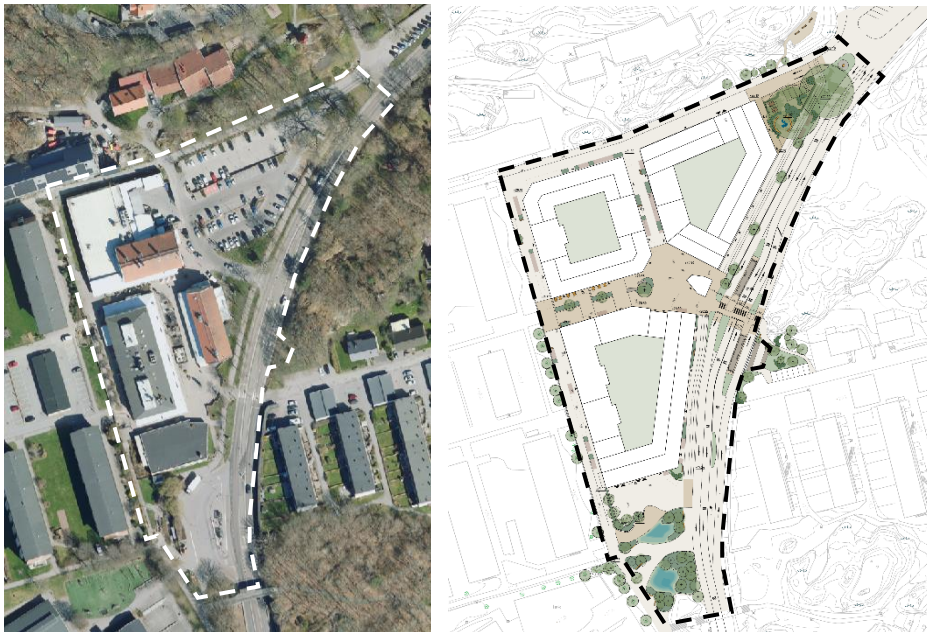
DETALJPLAN FÖR BOSTÄDER OCH HANDEL VID TORSLANDA TORG	1
<i>Planprocessen</i>	2
<i>Planinformation</i>	2
<i>Samrådstid:</i>	2
PLANBESKRIVNING	3
DETALJPLANEN OMFATTAR FÖLJANDE HANDLINGAR:	3
INNEHÅLLSFÖRTECKNING	6
INNEHÅLLSFÖRTECKNING	6
SAMMANFATTNING	7
<i>Planens syfte och förutsättningar</i>	7
<i>Planens innebörd och genomförande</i>	7
<i>Överväganden och konsekvenser</i>	8
<i>Överensstämmelse med översiktsplanen</i>	8
PLANENS SYFTE OCH FÖRUTSÄTTNINGAR	9
<i>Syfte</i>	9
<i>Läge, areal och markägoförhållanden</i>	9
<i>Planförhållanden och tidigare ställningstaganden</i>	11
<i>Mark, vegetation och fauna</i>	15
<i>Fornlämningar, kulturhistoria och befintlig bebyggelse</i>	20
<i>Sociala förutsättningar</i>	22
<i>Trafik, parkering, kollektivtrafik och tillgänglighet</i>	24
<i>Service</i>	26
<i>Teknisk försörjning</i>	28
<i>Risk och störningar</i>	29
DETALJPLANENS INNEBÖRD OCH GENOMFÖRANDE	31
<i>Bebyggelse</i>	32
<i>Trafik, parkering, kollektivtrafik och tillgänglighet</i>	35
<i>Service</i>	38
<i>Friytor och naturmiljö</i>	42
<i>Sociala aspekter och åtgärder</i>	42
<i>Teknisk försörjning</i>	44
<i>Övriga åtgärder</i>	47
<i>Fastighetsindelning</i>	52
<i>Huvudmannaskap och ansvarsfördelning</i>	52
<i>Fastighetsrättsliga frågor</i>	53
<i>Avtal</i>	55
<i>Dispenser och tillstånd</i>	56
<i>Tidplan</i>	56
<i>Genomförandetid</i>	56
ÖVERVÄGANDEN OCH KONSEKVENSER	57
<i>Nollalternativet</i>	57
<i>Sociala konsekvenser och barnperspektiv</i>	58
<i>Miljökonsekvenser</i>	60
<i>Ekonomiska konsekvenser av detaljplanen</i>	65
ÖVERENSSTÄMMELSE MED ÖVERSIKTSPLANEN	66

Sammanfattning

Planens syfte och förutsättningar

Detaljplanen syftar till att pröva markens lämplighet för bostäder, centrumverksamhet, torg, gator och parkytor. Ombyggnaden av Torslanda torg ska skapa förutsättningar för attraktiva offentliga mötesplatser och stärka torget som lokal målpunkt, med handel och service. Målsättningen är att möjliggöra för en bebyggelsestruktur som bidrar till att förstärka torgets rumsliga kvaliteter och för med sig ett breddat bostadsutbud i Torslanda. Syftet är även att förbättra trafiksituationen i området och skapa goda förutsättningarna för kollektivtrafiken i stadsdelen med busskörfält och hållplats i anslutning till torget.

Sammanlagt planeras det för cirka 250–300 bostäder och 4 000 kvm bruttoarea (BTA) handel.



Figur 1 Till vänster ortofoto från 2023 över Torslanda torg idag. Till höger illustrationsplan med föreslagen bebyggelse och platser. Streckad plangräns. Illustrationsplan av White arkitekter.

Planens innebörd och genomförande

Målsättningen är att skapa ett välkomnande och intimt stadsdelstorg som omgärdas av tre traditionella kvarter med handel i bottenvåningarna samt ett tillskott på bostäder.

Bebyggelsen föreslås i huvudsak vara i 4–5 våningar med en högre byggnad vid torget i 8 våningar samt en lägre byggnad på torget.

Kongahällavägen föreslås få en ny gestaltning med nytt hållplatsläge för buss i anslutning till torget samt separat busskörfält. Gatorna runt om kvarteren ingår i detaljplanen och föreslås ha låga hastigheter och är i den västra delen enkelriktad.

Torget form, tillsammans med hållplatsen, bildar ett nytt gångstråk i östvästlig riktning som sammanbinder bostadsområdena på vardera sida av Kongahällavägen och torget.

Gränden mellan de två norra kvarteren följer den historiska vägsträckningen upp till prästgården och församlingshemmet. Den äldre delen av församlingshemmet utgör fondbyggnad i gränden.

SAMRÅDSHANDLING

Två nya parkytor föreslås, varav den ena på den tidigare hållplatsen söder om torget och den andra kring de två större poppelträden i nordöstra delen av området, på en yta som idag är markparkering. Parkytorna ska bidra med både gröna värden och vistelsevärden. På den södra parken ska skyfallsvatten vid behov kunna magasineras och tanken är att den nordöstra platsen ska knyta an till kultur- och naturmiljön kring Torslanda kyrka.

Majoriteten av all kvartersmark ägs av byggaktören. Kommunen är huvudman för allmän plats.

Överväganden och konsekvenser

Bristande framkomlighet och behov av ökat hållbart resande i Torslanda. Ett flertal åtgärder föreslås i en åtgärdsvalsstudie vilka är en förutsättning för fortsatt bebyggelseutveckling i stadsdelen. Inom planområdet föreslås en ny placering av busshållplatsen vid torget och bussen behöver inte längre svänga av Kongahällavägen samt att ett separat busskörfält adderas.

Hänsyn till kulturmiljön norr om planområdet. En ny grön gestaltad plats föreslås ersätta dagens markparkering. Bebyggelsekvarteret är tillbakadraget och skapar ett tydligt fondmotiv platsen och parkytan ska gestaltas med ett lugnare uttryck som låter de två större popplarna ta plats.

Behov av att lösa godshantering och parkering utan att göra avkall på en trygg och intressant stadsmiljö. Förslaget möjliggör en laztzon till matbutik som är separerad från övriga trafikflöden. Ytan får en omhändertagen gestaltning i samklang med angränsande parkområde och bostadshus.

Kvartersutformning och etapputbyggnaden är planerad så att livsmedelsbutiken kan hållas öppen under byggtid.

Överensstämmelse med översiktsplanen

Förslag överensstämmer med Översiktsplan för Göteborg, antagen av kommunfullmäktige 2022-05-19. Det innebär en komplettering med bostäder, handel och service på redan ianspråktagen mark. Torslanda torg redovisas i översiktsplanen som ett så kallat bostadscentrum som ska erbjuda bra vardagsservice till invånarna. Handeln har integrerats i stadsdelen med närhet till bostäder.

Förslaget baseras på kvartersstadens struktur vilket ligger i linje med avsnittet om gestaltad livsmiljö att den övergripande inriktningen för stadsbyggandet. Vidare har hänsyn tagit till den värdefulla kulturmiljön och kulturlandskapet norr om planområdet.

Åtgärder för magasinering av skyfall har vidtagits inom planområdet, då översiktsplanen redovisar risk för instängda vattenområden vid skyfall.

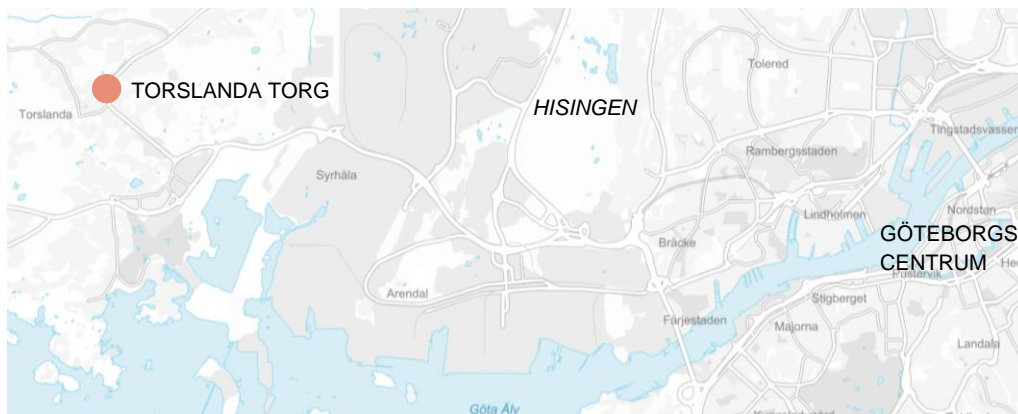
Planens syfte och förutsättningar

Syfte

Detaljplanen syftar till att pröva markens lämplighet för bostäder, centrumverksamhet, tekniska anläggningar, torg, gator och parktytor. Ombyggnaden av Torslanda torg ska skapa förutsättningar för attraktiva offentliga mötesplatser och stärka torget som lokal målpunkt, med handel och service. Målsättningen är att möjliggöra för en bebyggelsestruktur som bidrar till att förstärka torgets rumsliga kvaliteter och för med sig ett breddat bostadsutbud i Torslanda. Syftet är även att förbättra trafiksituationen i området och skapa goda förutsättningarna för kollektivtrafiken i stadsdelen med busskörfält och hållplats i anslutning till torget. Sammanlagt planeras det för cirka 250–300 bostäder, 4 000 kvm bruttoarea (BTA) handel.

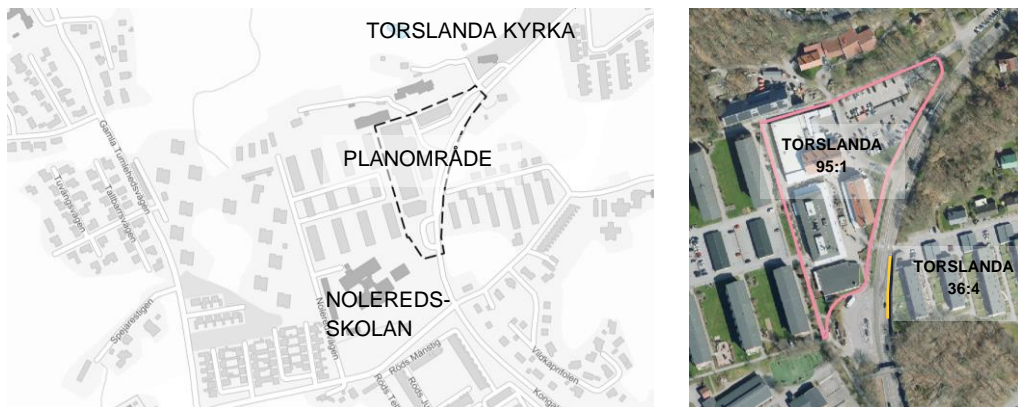
Läge, areal och markägoförhållanden

Planområdet är beläget vid Torslanda torg längs med Kongahällavägen i stadsdelen Torslanda, cirka 12 kilometer nordväst om Göteborgs centrum.



Figur 2 Översiktskarta

Planområdet omfattar cirka 2,25 hektar. Den största fastigheten inom planområdet är Torslanda 95:1 som ägs av Fastighets AB Balder. En mindre remsa av Torslanda 36:4 ingår och ägs av BRF Kvarnkullen. Övriga fastigheter inom planområdet ägs av Göteborgs Stad, Fastighetsägare och rättighetshavare framgår av fastighetsförteckningen.



Figur 3 Till vänster, orienteringskarta. Till höger orotofoto med den största fastigheten inom planområdet markerad, fastighetsägare är Fastighets AB Balder. En smal remsa av fastigheten Torslanda 36:4 ingår i planområdet. Här sker dock inga förändringar utifrån pågående markanvändning.



Figur 4 Grundkarta med plangräns.

Planförhållanden och tidigare ställningstaganden

Översiktsplan för Göteborg, antagen av kommunfullmäktige 2022-05-19, anger att planområdet ligger inom ytterstadens större samhälle. Det innebär att komplettering ska ske så att bostäder, service och arbetsplatser ska blandas. Nybyggnation ska i första hand ske på redan ianspråktagen mark.

Norr om planområdet finns värdefull kulturmiljö och kulturlandskap. Vid förändringar i anslutning till områden med utpekade kulturvärden ska särskild hänsyn tas till kulturmiljöns värden och bebyggelsens karaktär.

Nordväst om planområdet anges ett ekologiskt känsligt område som så långt möjligt ska skyddas mot åtgärder som kan skada naturmiljön.

Översiktsplanen redovisar även risk för instängda vattenområden vid skyfall samt skyfallsleder, vars syfte är att leda vatten vidare nedströms på ett säkert sätt.

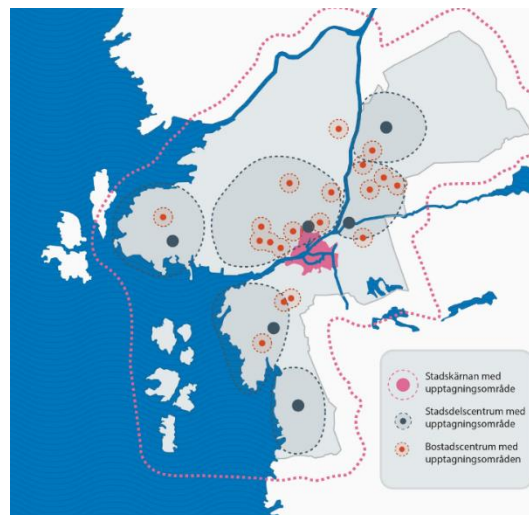
Handel och bostadscentrum

Handel och service är en viktig del i stadens funktion. För god tillgång till attraktiva handelsplatser runt om i Göteborg behöver handeln på prioriterade och hållbara handelsplatser värnas och ges goda förutsättningar att finnas kvar och utvecklas när staden byggs ut. Handel ska i så stor utsträckning som möjligt integreras i staden, det vill säga med närhet till bostäder och arbetsplatser i det sammanhängande bebyggelseområdet.

Torslanda torg redovisas i översiktsplanen som ett så kallat bostadscentrum som ska erbjuda bra vardagsservice till invånarna. De riktar sig främst mot boende och arbetande i närområdet. Bostadscentrum har därmed en kommersiellt svagare position för detaljhandel än andra centrum med större upptagningsområde. Bättre förutsättningar för bostadscentrumet skapas genom fler boende i närområdet och bättre tillgänglighet för alla trafikslag. Livsmedelsbutiken behöver värnas och lokaliseras i strategiskt läge inom centrumet.



Figur 5 Utdrag ur översiktsplanen. Redovisar aspekter att beakta.



Figur 6 Utdrag ur Planprogram för centrala Torslanda, som redovisar Torslanda som ett bostadscentrum och dess upptagningsområde.

Gestaltad livsmiljö

Den övergripande inriktningen för Göteborgs stadsbyggande ska vara en bebyggelsestruktur med utgångspunkt i den traditionella kvartersstadens och trädgårdsstadens struktur. En god gestaltad livsmiljö förutsätter en stadig utgångspunkt i stadens historiska utveckling och i de värden och kvaliteter som karaktäriserar Göteborg.

Detaljplaner

För området gäller detaljplan 1480K-II-3946 (utbyggnad av Torslanda torg) som vann laga kraft år 1992-01-02. Planens genomförandetid har gått ut (2002-01-22).

Detaljplanen anger centrumanläggning med byggnad i 1–2 våningar samt en busshållplats söder om torget. Det föreslagna planområdet ersätter detaljplanen i sin helhet.

Det finns även en ändring av detaljplanen, 1480K-II-4752, som möjliggör bostäder ovan handeln i en byggnad. Den vann laga kraft 2003-12-29 och genomförandetiden har gått ut (2008-12-39).

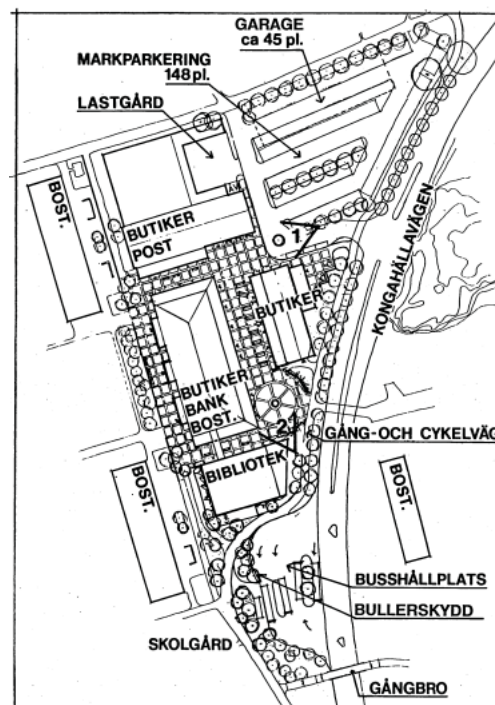
För en mindre del av planområdet gäller stadsplan 1480K-II-3310 som vann laga kraft 1972. Planens genomförandetid har gått ut. Inom aktuellt område är markanvändning trafikområde och park.

Program

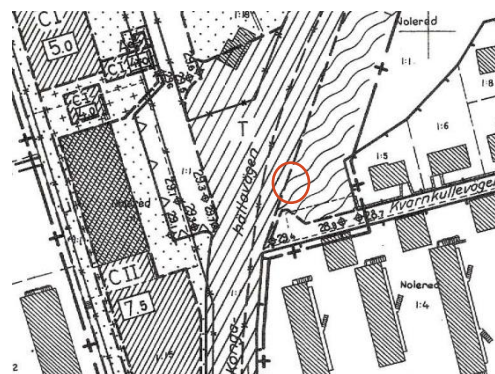
Program för centrala Torslanda har godkänts av byggnadsnämnden 2019-06-18. Programmet omfattar ett område från Torslanda torg och Kongahällavägen ner till Torslandakrysset i nord-sydlig riktning.

Programmet innebär att centrala Torslanda ska utvecklas med småstadskvaliteter och syftar till att stärka de publika rummen för ökad aktivitet och stärkt socialt liv. Det innebär bland annat att tydliggöra och stärka stråk och överbygga barriärer för att förbättra sambanden till omkringliggande områden och tyngdpunkter. En tät bebyggelse kring knutpunkter och närmast kollektivtrafikens stråk ska eftersträvas. Redan ianspråktaga ytor det vill säga parkeringsplatser, bebyggda fastigheter eller övergivna områden ska i första hand användas för kompletteringsbebyggelse. Park- och naturmark som har betydelse för de boende i Torslanda ska i första hand behållas. Kulturhistoriska värden som kyrkomiljön och stenåldersboplatsen norr om planområdet ska värnas.

Idag finns en problematik med köbildning och osäkra trafiksituationer längs Kongahällavägen. Gaturummet är brett och innehåller få stadsmässiga kvalitéer. Säkerhetshöjande åtgärder som till exempel busskörfält, förbättrade gång- och cykelförhållanden och bättre gestaltning av gaturummet är viktigt. Trafiken på Kongahällavägen ska avlastas med en tvärförbindelse.



Figur 7 Illustrationsplan från gällande detaljplan 1480K-II-3946.



Figur 8 Stadsplan 1480K-II3310. Markeringen visar delen som ingår i planområdet för att möjliggöra cykelparkering vid ny busshållplats.

SAMRÅDSHANDLING

För Torslanda torg föreslår programmet en förtätning och omdaning av platsen samt översyn av trafiksituation och parkering. Ny bebyggelse föreslås med cirka 150–250 lägenheter i 3–5 våningar med möjlighet till högre byggnad i 7–8 våningar där det prövas lämpligt. Lokaler i bottenvåningar ska finnas. Hållplatsen vid torget kan i ett framtida scenario flyttas ut i gatan. Naturområden norr och söder om planområdet kan utvecklas för rekreation med mera. Norr om torget finns både värdefull natur- och kulturmiljö samt fornlämningar som behöver beaktas vid kommande utveckling av området.

Pågående detaljplaner i närområdet

- Detaljplan för tvärförbindelse i Torslanda

Detaljplanens syfte är att möjliggöra en ny tvärförbindelse mellan Kongahällavägen och väg 155. Tvärförbindelsen syftar till att avlasta trafiken på Kongahällavägen och genom Torslanda centrum. Syftet är också att ge bättre förutsättningar för de prioriterade trafikslagen (kollektivtrafik, gång och cykel). Samrådet är avslutat och arbete pågår med att ta fram granskningshandlingar.

- Detaljplan vid Hangarvägen

Nyligen påbörjades ett detaljplanearbete för området längs Hangarvägen, vilket ska möjliggöra för upp till 1 800 bostäder i flerbostadshus. Med bebyggelseutvecklingen vid Hangarvägen syftar Göteborgs Stad till att med bebyggelse i stråket längs Kongahällavägen knyta samman de södra delarna runt Amhults centrum med de norra delarna av Torslanda.

Trafiken i Torslanda

Infrastrukturen i Torslanda har inte utvecklats i samma takt som befolkningen ökat. Det har bidragit till trafikproblem med otrygghet och köbildning i högrafik, både för biltrafik och kollektivtrafik. Den ansträngda trafiksituationen medför också trafiksäkerhetsproblem. Inte minst för barn och unga blir det en osäker trafiksituation när de på egen hand ska ta sig till och från skola och fritidsaktiviteter och i många fall behöver korsa Kongahällavägen under perioder med tät trafik. Detta leder till att många föräldrar väljer att skjutsa sina barn vilket medför många korta bilresor och en trafikbelastning som skulle kunna undvikas om föräldrarna kände sig trygga med att låta barnen själva utföra resorna till skola och fritidsaktiviteter till fots, med cykel eller kollektivtrafik.

I samband med programarbetet för centrala Torslanda gjordes fördjupande trafikutredningar, bland annat en systemanalys och åtgärdsvalsstudie, över trafiksituationen i stadsdelen. Detta resulterade i ett antal förslag på möjliga åtgärder för att lösa upp trafiken i centrala Torslanda. Föreslagna åtgärder innefattar bland annat en tvärförbindelse mellan Kongahällavägen och väg 155. Tvärförbindelsen syftar bland annat till att avlasta trafiken på Kongahällavägen och genom Torslanda centrum och ge bättre förutsättningar för de prioriterade trafikslagen (kollektivtrafik, gång och cykel).

Trafiksituationen med bristande framkomlighet är ett hinder även för den fortsatta bebyggelseutvecklingen i Torslanda. För att kunna genomföra en bebyggelseutveckling i Torslanda behövs, förutom fysiska åtgärder, ett mer hållbart resmönster. Göteborg stad har tagit fram en trafikstrategi (2014) med inriktning för trafikplaneringsarbetet i

SAMRÅDSHANDLING

kommunen. För kommunen som helhet är målet en minskning av bilresandet med cirka 25 %, för programområdet har minskningen skattats till cirka 10 %.

Inför arbetet med aktuell detaljplan har trafikanalyser gjorts utifrån planerad bebyggelseutveckling och den idag rådande trafiksituationen. Analyserna visar att kollektivtrafikkörfält mellan Domaringsgatan och Torslanda krysset är en effektiv åtgärd för att säkerställa kollektivtrafikens framkomlighet.

Kongahällavägen trafikeras av cirka 5 000 till 15 000 fordon per dag, med ett högre trafikflöde närmast Torslandakrysset.

Riksintresse

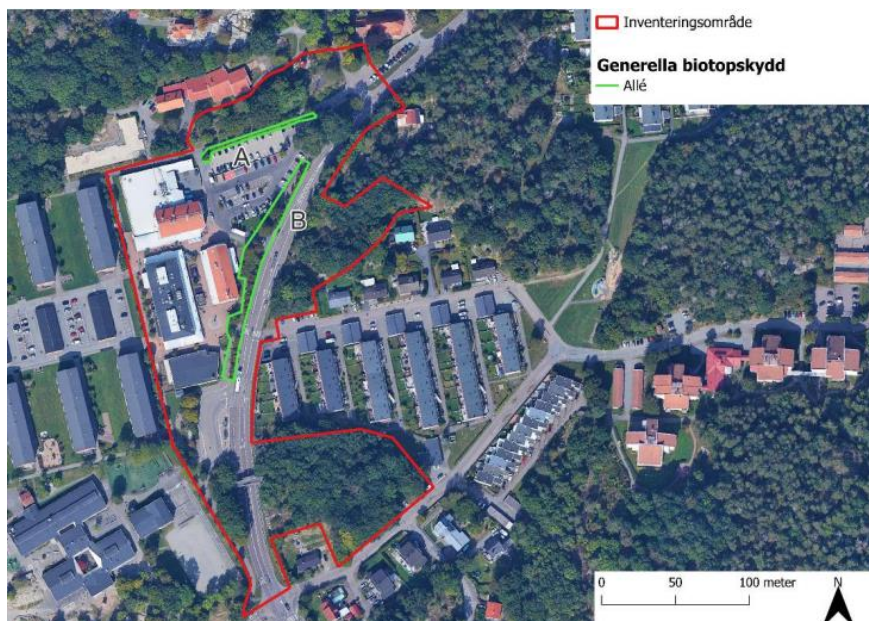
Delar av planområdet ligger inom riksintresse för högexploaterad kust, enligt miljöbalkens 4:e kapitel.

Biotopskydd

Inom planområdet finns två biotoper (alléer) som omfattas av det generella biotopskyddet enligt miljöbalken, 7 kap 11 §. Skyddet omfattar lövträd planterade i en enkel eller dubbel rad som består av minst fem träd med en stamdiameter på ≥ 20 cm. Den ena är en enkelsidig allé som löper mellan ett parkeringsdäck och en gångväg, i norra delen av planområdet, och består av 13 yngre skogslönnar. Träden står med regelbundna avstånd och har liknande stamdiameter runt cirka 40 cm. På stammarna växer bland annat slånlav, hättmossa och vägglav.

Den andra är delvis en dubbelsidig allé som ramar in cykelbanan som löper längs Kongahällavägens västra sida. Allén består av 26 skogslönnar i olika åldrar. De äldre träden har en riklig påväxt av epifyter. Träden står med delvis oregelbundna avstånd och stamdiametern skiljer sig markant mellan unga (40 cm) och äldre träd (100 cm). På stammarna växer bland annat hättmossor och blåslav.

Inom ett biotopskyddsområde får inte verksamheter bedrivas eller åtgärder vidtas som kan skada naturmiljön. Om det finns särskilda skäl, får dispens från förbudet ges i det enskilda fallet.



Figur 9 Alléer utmed gång- och cykelväg inom område A och B omfattas av det generella biotopskyddet.

Mark, vegetation och fauna

Stadsdelen Torslanda ligger på västra Hisingen och landskapet domineras av kuperad bergsterräng med många små dalgångar. Bergspartierna består till stor del av områden med berg i dagen, men ofta är de beväxna med barr- och blandskog. Delar av Torslanda präglas av sin närhet till havet.



Figur 10 Terrängkarta med planområdet markerat i blått.

Geoteknik

Marken i de centrala delarna av Torslanda karaktäriseras av lerfyllda dalgångar mellan högre partier med berg i dagen. Marken inom planområdet består mestadels av byggnader och hårdgjorda ytor. Marknivån i området varierar mellan cirka +18 och +21.

Jordlagren i området utgörs generellt av en fyllning med lera som överst har en utbildad torrskorpa. Leran underlagras ställvis av en friktionsjord på berg alternativt vilar leran direkt på berg. Jorddjupet i området varierar enligt utförda jordborrningar mellan ca 2–11 meter. Det finns inget berg i dagen inom planområdet men det förekommer norr och öster om.

Grundvatten

Grundvattennivåer i området har uppmätts i 4 grundvattenrör, där samtliga rör är installerade i det undre magasinet. Mätning av grundvattennivån har utförts två gånger sommaren 2023. Grundvattennivån i det undre magasinet har uppmätts variera mellan cirka nivå +18,2 och +18,6, vilket motsvarar ett djup mellan cirka 1 och 3 meter under markytan.

Markradon

Marken utgörs av lera och silt och är klassad som ett lågriskområde avseende radon enligt Statens Geotekniska Undersöknings översiktliga radonriskkarta. Detta bör dock utredas vidare i ett senare skede.

Sättningar

Leran i området är enligt utförda CRS-försök överkonsoliderad med 30 kPa, vilket innebär att viss last kan påföras markytan utan att konsolideringssättningar utbildas. Likaså innebär detta att viss grundvattensänkning kan tillåtas utan att detta ger skadliga sättningar. Inom området finns i dagsläget heller inga särskilda tecken som tyder på pågående sättningar. Marken bedöms kunna belastas med upp till ca 20 kPa, jämfört med nuvarande förhållanden, innan större sättningar uppkommer. Detta motsvarar en

SAMRÅDSHANDLING

uppfyllnad på omkringliggande mark på ca 1 meter, alternativt en grundvattensänkning på 2 meter.

Grundläggning

De planerade byggnaderna föreslås grundläggas med en kombination av platta/plintar på fast botten eller direkt på berg och med spetsburna pålar vilket innebär att byggnaden i sig inte ger pålastning på jorden.

Stabilitet och erosion

Med hänsyn till markytans flacka geometri, befintlig belastning samt jordlagren bedöms stabilitetsförhållandena vara tillfredsställande för både befintliga samt utbyggda förhållanden inom planområdet. Leran i området är enligt utförda laboratorieundersökningar överkonsoliderad, vilket innebär att viss last kan påföras markytan utan att konsolideringssättningar utbildas. Likaså innebär detta att viss grundvattensänkning kan tillåtas utan att detta ger skadliga sättningar.

För temporära arbeten i form av schakter i området ska stabilitetsförhållandena samt eventuell grundvattenpåverkan utredas och en arbetsberedning tas fram.

Ingen erosionsproblematik finns inom området.

Markmiljö

Mellan 1960 och 1970 omvandlades jordbruksmark till bostads-/centrumområden. Stora delar av planområdet bedöms ha asfalterats under denna period. Mellan 1970 till 1995 byggdes centrumområdet ut med flera byggnader men från 1995 har det sett ut ungefär som idag. Planområdet används som centrumområde med handel, kontor, gator med mera vilket innebär att det i dagsläget definieras som någonstans mellan känslig markanvändning (KM) och mindre känslig markanvändning (MKM) enligt Naturvårdsverkets riktlinjer. Enligt föreslagen ny markanvändning med bostäder och handel bedöms norra delen av planområdet i stället definieras som KM. Allmän plats, torg och parker bedöms fortsatt definieras som någonstans mellan KM och MKM. Förslagsvis tas platsspecifika riktvärden fram för att optimera eventuella saneringsåtgärder.

Ett utlåtande gällande markmiljön inom fastigheten Torslanda 36:1 (gator, busshållplats och gång- och cykelvägar) har tagits fram och det konstateras att det finns behov av en översiktlig miljöteknisk markundersökning i området. En sådan utredning har gjorts för stora delar av planområdet men ska kompletteras med gatumark. Risken för föroreningar liknar det som ofta finns i ytjord och fyllnadsmassor i stadsnära områden. Merkostnader till följd av ökade kostnader för kvittblivning av lätt förorenade överskottsmassor kommer med största sannolikhet att förekomma. Risken för förekomst av markföroreningar inom planområdet sammanfattas enligt följande:

- Risk för lättförorenade ytliga fyllnadsmassor och/eller vegetationsytor bedöms som måttliga till stora inom hela planområdet (>KM men <MKM).
- Risk för tjärasfalt inom planområdet bedöms som måttlig till hög.
- Risk för förekomst av PFAS i mark och grundvatten bedöms som liten till måttlig.

SAMRÅDSHANDLING

En miljöteknisk markundersökning har gjorts för fastigheten Torslanda 95:1 (centrumfastigheten med handelslokaler och parkering) för att utreda eventuell förekomst av föroreningar i fyllnadsmassor, att kontrollera om PCB (polyklorerade bifenyler som är samlingsnamn för olika giftiga och svårnedbrytbara ämnen) från fog kan ha läckt till marken samt föroreningar från trafiken påverkat yttlig jord i grönytor.

Resultatet från undersökningen visar en viss förekomst av föroreningshalter överskridande Naturvårdsverkets riktvärde för känslig markanvändning (så som bostäder) i fyllnadsmaterial. Det är främst ämnet kobolt som påträffats och i enstaka spridda punkter även arsenik, bly, barium, alifater, aromater eller PAH (polycykliska aromatiska kolväten som är en stor grupp av ämnen som bildas vid ofullständig förbränning). I ett prov har halter av barium överskridande mindre känslig markanvändning konstaterats.

De ytliga prov som tagits för att undersöka påverkan från trafik visar generellt på en liten påverkan med halter av PAH samt bly under riktvärdet för känslig markanvändning, med undantag för en punkt där halten för bly ligger något över riktvärdet.

Analysen för prover tagna på asfalt visade ingen förekomst av tjärasfalt. PCB har påvisats i ytliga prov längs fasad där PCB-fog tidigare sanerats. Halterna ligger över Naturvårdsverkets riktvärden för känslig och mindre känslig markanvändning.

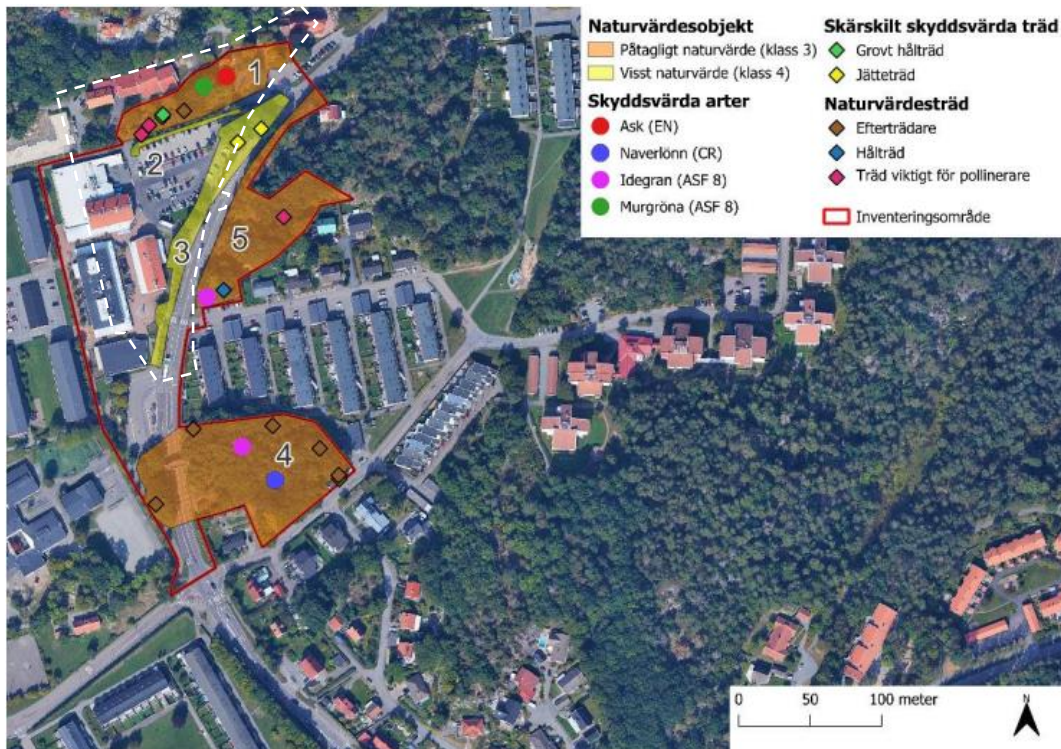
I grundvattenprov påträffas förekomst av PFAS (per- och polyfluorerade alkylsubstanser) i halt över riktvärdet för grundvatten som dricksvattenresurs men under riktvärdet för skydd av ytvatten. Halterna av metaller, alifater, aromater, BTEX och PAH bedöms som låga och under tillämpliga riktvärden.

Påträffade förhöjda föroreningshalter bedöms inte utgöra ett hinder för planerad framtida markanvändning och kan hanteras och avhjälpas i kommande skeden.

Naturvärden

En naturvärdesinventering har gjorts av ett område kring Torslanda torg för att dels beskriva och värdera naturområden av betydelse för biologisk mångfald, dels bedöma eventuell påverkan av ett genomförande av planen. Det inventerade området består i huvudsak av tre områden med ädellövskog, två trädalléer, två större popplar, mindre träd samt handelsområdet runt Torslanda torg. Inmätning har gjorts av jättepoplarna, av stammar och krona, och ska göras av idegran och murgröna.

Vid inventeringen avgränsades totalt 5 naturvärdesobjekt. Av dessa har tre objekt ett påtagligt naturvärde (naturvärdesklass 3) och två objekt ett visst naturvärde (naturvärdesklass 4). Vid inventeringen noterades fyra skyddsvärda arter, det vill säga arter som indikerar att området har naturvärde, att området har förutsättningar att vara artrikt eller att själva området har särskild betydelse för biologisk mångfald. Fyra särskilt skyddsvärda träd och ett flertal naturvärdesträd noterades inom inventeringsområdet. Förekomst av två skyddade arter enligt artskyddsförordningen (2007:845) har påträffats, idegran och murgröna.



Figur 11 Inventeringsområdet (röd heldragen linje) består av planområdet (vit streckad linje) och dess omnejd, motsvarande 4,3 hektar. Inom planområdet finns två biotopskyddade alléer, varav en dubbelsidig, samt två stora popplar. Övriga naturvärden återfinns i planområdets närhet.

Område 1 är ett sydvänt skogsbryn med ädellövträd, som i väster övergår till öppen hållmark. Det bedöms vara av naturvärdesklass klass 3, påtagligt naturvärde. De huvudsakliga värdena är knutna till de gamla ekarna.

Buskskiktet är självföryngrat och består av skogsek, ask, lönn samt hagtorn och slån. Snöbär (invasiv art) förekommer rikligt i den västra delen av området. Markfloran utgörs av arter som stinknäva, svalört, gökört, fårsvingel, stensöta, humleblomster, jordveronika, hönsarv, rödklöver, styvfibbla, femfingerört, maskros, blodrot och kärleksört. Marken är torr. Det finns flera hålträd varav ett är särskilt utmärkande där stammen är till stor del ihålig. På ett av träden växer murgröna.

Område 2 har en biotopskyddad enkelsidig allé som löper mellan parkeringsdäck och en gångväg. Allén består av 13 skogslönnar, träden står med regelbundna avstånd och har en liknande stamdiameter runt cirka 40 cm. På stammarna växer bland annat slånlav, hätt mossor och vägglav. Området har naturvärdesklass 4, dvs visst naturvärde och obetydligt artvärde.

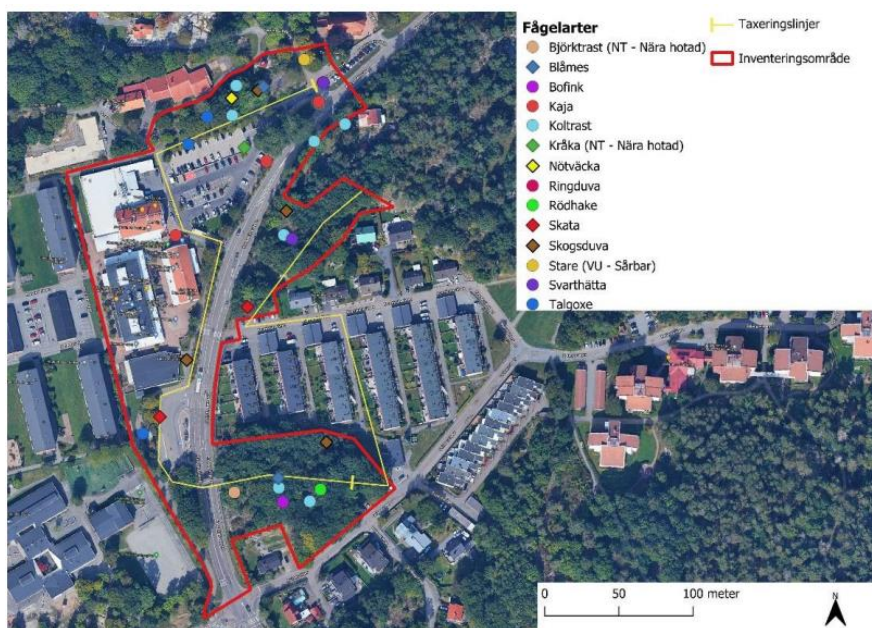
Område 3 har en delvis dubbelsidig allé. Allén består av 26 skogslönnar i olika åldrar. De äldre träden har en riklig påväxt av epifyter. Träden står med delvis oregelbundna avstånd och stamdiameter skiljer sig markant mellan unga (40 cm) och äldre träd (100 cm). På stammarna växer bland annat hätt mossor och blåslav. I norr, skilda från allén, står två jätteträd av poppel. Området har naturvärdesklass 4, dvs visst naturvärde och obetydligt artvärde.

Område 4 består av två skogsdungar, på västra respektive östra sidan av Kongahällavägen. Området på västra sidan, som delvis ligger inom planområdet, är mer triviale. Östra sidans område är större och av mer naturlig karaktär med högre artdiversitet. Här återfinns ädellövskog som domineras av ek och lönn. Flera av ekarna är efterträdare och hålträd. I fältskiktet hittas kråkvicker, rödklöver, hundäxing, smörblomma, vitklöver, lundgröe, vitplister, kirgislök, ängssyra, knippfryle, ärenpris, gökärt, humleblomster, kaprifol, smultron, fårsvingel och löktrav. I området återfinns även ytor som är mer av hållmarkskaraktär med mycket berg i dagen där ljung, kärleksört, stensöta och bergsyra förekommer. I bottenskiktet hittas bandmossa, cypressfläta och gullkrös. Området är svagt kuperat och marken torrfrisk. De huvudsakliga värdena är knutna till de gamla ekarna. Visst biotopvärde och visst artvärde ger naturvärdesklass 3.

Område 5 är en ädellövskog som domineras av ek och ask. Övriga trädslag är asp, vildapel, bok, rönn, vårtbjörk, tall och gran. Buskskiktet utgörs av slån, idegran, en, hallon och sly av lönn, ask och ek. Markfloran består av ljung, kärleksört, stensöta, bergsyra, smultron, stinknäva, gulplister, löktrav, vårfryle, blodrot, vårbrodd, ängssyra, akleja, klättervildvin, blåbär, lundgröe, gökärt, svartkämpar, teveronika, gulmåra, humleblomster, penningblad och kaprifol.

Norra delen av objektet kännetecknas av ädellövskog och här återfinns ett småvatten. Inom objektet återfinns även ytor som är mer av hållmarkskaraktär med berg i dagen. Längst i söder finns en trädunge med ek samt ett mindre bestånd med asp. Minst en av asparna har ett bohål för fågel i stammen. Större hackspett hördes i området. Trädgårdsrymlingar som lagerhägg, liguster och kaukasiskt fetblad förekommer inom objektet. Området har ett påtagligt biotopvärde och visst artvärde vilket ger naturvärdesklass 3.

En fågelinventering har gjorts i planområdet och dess närhet. Sammantaget observerades 20 fågelarter fördelat på 34 individer. Av dessa utgör tre naturvårdsarter, det vill säga att de är rödlistade och/eller att de ingår i fågeldirektivet bilaga 1. De tre naturvårdsarterna är björktrast, stare samt kråka. Ett fågelbo noterades inuti ett hålträd av arten ask i norra delen av inventeringsområdet.



Figur 12 Förekomst av hotade fågelarter inom inventeringsområdet.

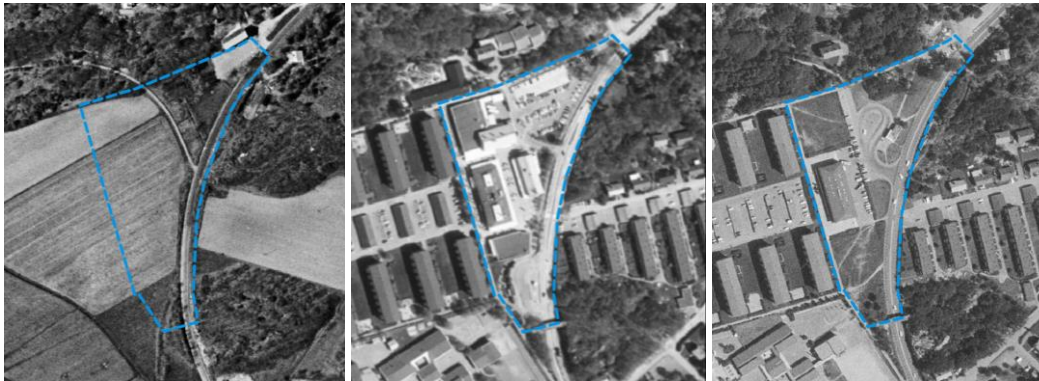
Fornlämningar, kulturhistoria och befintlig bebyggelse

Under en stor del av förhistorien var Hisingen en örik skärgård. De lägre liggande delarna av nuvarande Torslanda centrum låg under vatten eller i direkt anslutning till det, som ett resultat av inlandsisens avsmältning. Denna arkipelag var förmodligen en gynnsam miljö att vistas vid och runt om i Torslanda finns spår av till exempel boplatser. Det finns inga kända fornlämningar inom planområdet.

Jordbruk och fiske har länge bedrivits i Torslanda. Kyrkan, som ligger strax norr om planområdet, byggdes troligen i slutet av 1100-talet och var placerad i Torslanda by. I slutet av 1800-talet började sommarbostäder att etableras i området men det var först på 1960-talet och framåt som en större utbyggnad med bostäder skedde. På 1960-talet etablerades Volvos nya fabrik i Sörred och nya bostadsområden, skola och torg växer fram. 1967 införlivades Torslandaområdet med Göteborg.

Kongahällavägen har mycket gamla anor. På äldre kartor syns att vägen delade sig ungefär vid Noleredsskolan. Från korsningen ledde vägen västerut mot Hjuvik/Hästevik och kallas idag Gamla Hjuviksvägen. Den andra vägen fortsatte ner mot Torsviken och vidare mot Göteborg, ungefär som nuvarande Torslandavägen.

Bebyggelsen vid Torslanda torg uppfördes mellan 1960- och 1990-talet, där äldsta byggnaden är placerad vid torgets västra del. Byggnaderna med fasader i rött tegel tillkom 1973. Den yngsta byggnaden, liksom en samtida tillbyggnad, är uppförd i gult tegel med sadeltak.



Figur 13 Ortofoton från år 1960, 1970 och 1995, från vänster till höger.

En större förnyelse av hela torget skedde 1992, då torgets utformning gick från fristående affärsbyggnader vända mot bostadsområdet i väster till en sammanhållen affärsbebyggelse kring gågator. Det finns en central plats med sittplatser, som omgärdas av låga murar. Mitt på platsen står en stensulptur av Uwe Kersten med ”moderna hållristningar” vilka berättar om bygdens historia.



Figur 14 Torslanda torg med stensulpturen "moderna hällristningar" till höger i bild.

I samband med programarbetet för centrala Torslanda konstaterades det i kulturmiljöunderlaget att det vid en framtida omdaning av torget är viktigt att beakta torgets småskalighet och att det är ett intimt hemmatorg. Vidare bör sambandet mellan torget och den värdefulla kulturmiljön norr om torget tas hänsyn till. Det är en kyrkomiljö som består av Torslanda kyrka, klockstapel, begravningsplats, församlingshem samt prästgård. Kyrkan är väl placerad i skydd för vinden från tre väderstreck, genom mindre bergspartier. Kyrkomiljön speglar det forna samhällets världsliga och religiösa organisation med sockenindelning. Här låg Torslanda sockens gamla centrum. Karaktäristiskt för kyrkogården är den kraftiga stenmur av släthuggen granit med grindar av smide som omgärdar den äldsta delen.



Figur 15 Torslanda kyrka med tillhörande klockstapel.

Den äldre prästgården är idag integrerad i församlingshemmet och utgör dess västra del. Den gamla prästgården uppfördes ursprungligen 1888 och flyttades till nuvarande plats i samband med Torslandas expansion på 1960-talet. Bostadshuset uppfördes i en våning med hög sockel av gråsten, förhöjd delvis inredd vindsvåning och veranda med "snickarglädje". 1930 byggdes en ny prästgård i klassicistisk stil, drygt 150 meter västerut.



Figur 16 Bilden till vänster visar den gamla prästgården, idag församlingshem, och bilden till höger visar bostadshus väster om Torslanda torg.

Väster om torget ligger ett bostadsområde med parallella lamellhus, grupperade fyra på var sida om en parkering med garage. Byggnaderna uppfördes 1966–67 och är i tre våningar med sadeltak, rött fasadtegel och grå sockel. Trapphusen är indragna i fasaden och de inglasade och skivklädda balkongerna dominerar synintrycket. Byggnaderna är orienterade i nord-sydlig riktning och har en enhetlig och strikt karaktär. Mellan byggnaderna finns gräsytor och lekplatser.

Öster om Kongahällavägen, och planområdet, ligger det första flerbostadshusområdet som uppfördes i Torslanda. Husen uppfördes 1963 och består av sex stycken tvåvåningslamellhus med fem vidhängande garage. Entréerna nås via utanpåliggande loftgångar för lägenheterna på övervåningen och direkt i markplan för de nedre lägenheterna. Trädgårdarna är små och vända åt väster liksom balkongerna och uteplatserna. Fasadmaterialet är varierat med plåt på gavlar, balkongfronter och loftgångarna samt olikfärgade småstensbelagda skivor på fasaderna. Synliga betongkonsoler stöttar loftgången. Ursprungligen satt det eternitkivor på gavlarna och långsidorna hade liggande träpanel med eternit mellan fönstren. Den nuvarande skivbeklädningen tillkom 1985.

Sociala förutsättningar

All statistik är från 2022 om inte annat anges och hämtat från statistikdatabasen eller Göteborgsbladet 2023.

Det bor drygt 10 000 invånare i Nolered, vilket gör det näst största primärområdet på Hisingen sett till befolkningens mängd. Primärområdet Nolered innefattar Amhult, centrala Torslanda, Lilleby och Tumlehed. Befolkningen i området är ung, en stor andel består av barnfamiljer. Primärområdet har en något högre andel barn under 18 år än snittet för Göteborg, men sticker iväg när det gäller andelen äldre över 75 år (högre än snittet) samt personer i åldrarna 19–29 år (betydligt lägre än snittet). Andelen utrikes födda i området är betydligt lägre än genomsnittet i Göteborg (Göteborg 29,1% och Nolered 10,5%). De flesta av de förvärvsarbetande i Nolered tjänar relativt bra och sysselsättningsgraden är hög. Cirka var tredje vuxen har en eftergymnasial utbildning och 93 procent av eleverna i årskurs 9 är behöriga till yrkesförberedande program. Befolkningen som helhet ökar och över tid väntas framförallt antalet barn och unga i området öka. Cirka tre fjärdedelar av befolkningen i Torslanda skattar sin hälsa som god. 31 procent av hushållen består av två personer och 30 procent består av en person. Totalt finns 4519 hushåll i Nolered varav 35 procent är hushåll med barn under 18 år, där hushåll med två barn är den vanligaste hushållssammansättningen.

SAMRÅDSHANDLING

I Nolered finns cirka 4 620 bostäder varav 58 procent är småhus. Den största utbyggnaden med bostäder skedde mellan 1960 och 1990. Därefter skedde en nedgång på 1990-talet men efter millennieskiftet har småhusbyggandet åter tagit fart. Fördelningen av upplåtelseformer är 22% hyresrätt, 25% bostadsrätt och 53% äganderätt.

I samband med programarbetet för centrala Torslanda gjordes en enkätundersökning bland besökare på Torslandafestivalen (2016) samt hölls workshop med elever från Nordlyckeskolan och Noleredsskolan. En av frågorna var ”Hur fungerar centrala Torslanda idag? Vad är bra och vilka kvaliteter finns?” Av de totalt 33 ifyllda enkäter framgår att centrala Torslanda uppfattas som ett trevligt, lugnt och tryggt område. Man känner sig dock minst trygg på Torslanda torg och att bättre förutsättningar för torget efterfrågades. Man ser gärna ett ökat utbud med simhall, ishall och fler butiker som till exempel urmakare, skomakare och klädfärer. Bättre möjligheter för ungdomar, exempelvis önskas en ungdomsgård. Någon nämnde krog- och restaurangverksamhet som en möjlig användning av den gamla biblioteksbyggnaden. Flera boende vid torget saknar biblioteket som låg där förut. Generellt önskas fler aktiviteter, mötesplatser och ett levande torg. Säkra cykelparkeringar och en cykelpump vid torget är önskemål som framkommer. Förtäta gärna vid torget men förstör inte villaområdena med ny bebyggelse. Det behövs fler bostäder för äldre med små hyreslägenheter eller trygghetsboenden efterfrågades.

Närheten till allt uppskattas i stadsdelen så som skogen, havet, öarna och staden Göteborg. Det finns orörd underbar natur, fina promenadstråk/vandringsleder och det är lagom bebyggt är ord som återkommer när boende får berätta om sin hemmiljö. Många är ofta ute i naturen och använder vandringslederna och tycker att det är positivt för barnen att den möjligheten finns. Vidare beskrivs att det finns en stor samhörighetskänsla och att man är goda grannar. Många är positiva till fler bostäder men anser att trafiksituationen måste lösas först.

Ett större inslag med planteringar och blommor efterfrågades generellt. Det efterfrågas även bättre och säkrare övergångar för gång- och cykeltrafik över Kongahällavägen samt förbättra kommunikationer med kollektivtrafiken. Någon anser även att Kongahällavägen är och ska förbli en transportled för boende i norra Torslanda. Det finns även för få parker och lekplatser i stadsdelen.

I programmet för centrala Torslanda konstateras att i och runt Torslanda finns det god tillgång till skogs- och naturområden. Dessa är ofta kuperade men används för friluftsliv, motion och promenad. I centrala Torslanda råder det dock brist på grönytor med parkkvaliteter som kan fungera som mötesplats för de boende i området utanför sin egen tomt. Idag finns det tre bostadsnära lekplatser inom eller i direkt anslutning till centrala Torslanda och det efterfrågas en större lekplats av de boende i området. I programmet föreslås möjligheten att utveckla någon av de dessa till en stadsdelslekplats och några till bostadsnära parker. Grönytan strax sydost om planområdet och Kongahällavägen identifieras som ett fint stråk men att ytan är för liten och relativt kuperad för att kunna skapa rekreationsvärden nog för att kalla det för park.

I samband med framtagandet av förslaget till ny detaljplan för Torslanda torg har så kallade social- och barnkonsekvensanalyser gjorts och följande kvaliteter och brister har identifierats på platsen idag;

SAMRÅDSHANDLING

Övergripande kvalitéer

- Trevligt och levande
- Människor i olika åldrar
- Småskaligt
- Mycket folk i rörelse
- Torget är en viktig mötesplats
- Mötesplats för ungdomar
- Intimt torg

Övergripande brister

- Otrygga baksidor, inga ögon på torget
- Anonymt torg
- Södra delarna av torget är mindre aktiverade
- Saknas grönska
- Otrygga stråk i norr och väster
- Mopedolyckor
- Kongahällavägen är en barriär

Konkreta kvalitéer

- Statyn på torget, en del av identiteten
- Finns plats för människor
- Bilparkering i anslutning till torget
- Lekmöjligheter
- Bra basutbud
- Marknivån är tillgänglig
- Många sittplatser och soptunnor
- Bilfritt torg
- Hemköp är öppet sent
- Bra belysning

Konkreta brister

- Saknas plats för spontanlek och brist på lekplats
- Saknas restaurang
- Bristfällig belysning
- Saknas skaparverkstad
- Bibliotek saknas
- Behövs mer och bättre parkering för cyklar och mopeder
- Gångbron är inte tillgänglig
- Saknas plats för alternativa aktiviteter
- Saknas ytor för marknad
- Otrygg hållplats och den ligger avlägset

Koppling till omgivningen - kvalitéer

- Bra kopplingar till olika delar av Torslanda
- Kyrkomiljön och den gamla linden är en del av identiteten
- Bra förbindelser till Göteborg
- Finns flera föreningar i närområdet

Koppling till omgivningen - brister

- Ensidig bebyggelse. Saknas koppling och målpunkter öster om Kongahällavägen.
- Stråken från väster - leder inte till torget.

Trafik, parkering, kollektivtrafik och tillgänglighet

Området nås med gång, cykel och bil från Kongahällavägen. Området nås även till fots och med cykel från allmänna gång- och cykelvägar i nordvästlig riktning, strax norr om torget. Flera gångvägar leder även till torget väster ifrån, genom ett bostadsområde. Från öster ansluter Kvarnkullevägen till Kongahällavägen och torget nås via ett signalreglerat övergångsställe. Strax söder om planområdet finns även en gångbro över Kongahällavägen. Bron och dess anslutande gångvägar är inte tillgänglighetsanpassade. I västra delen av planområdet finns en gångväg, parallellt med torgbebyggelsen. Gångvägen är inte tillgänglig för personer med funktionsvariation då höjdskillnaden i

SAMRÅDSHANDLING

dess södra del tas upp med en trappa. Gångstråken norr och väster om torget har i programarbetet identifierats som otrygga.

Cykelvägar finns i planområdets norra del och ut med Kongahällavägen. Vid kyrkan och vid busshållplatsen viker cykelvägen av från Kongahällavägen och svänger bakom de båda.

En större bilparkering till handeln ligger nordost om torget och det finns även ett parkeringsgarage med parkeringsdäck på taket för boende och handeln. Planområdet innefattar idag cirka 140 parkeringsplatser.

Tillfart till förskola, församlingshem och en verksamhet sker via en av infarterna till torgets parkering. In- och utfartsmöjlighet till parkering, Torslanda kyrka och ett bostadshus sker via korsningen i nordöstra delen av planområdet.

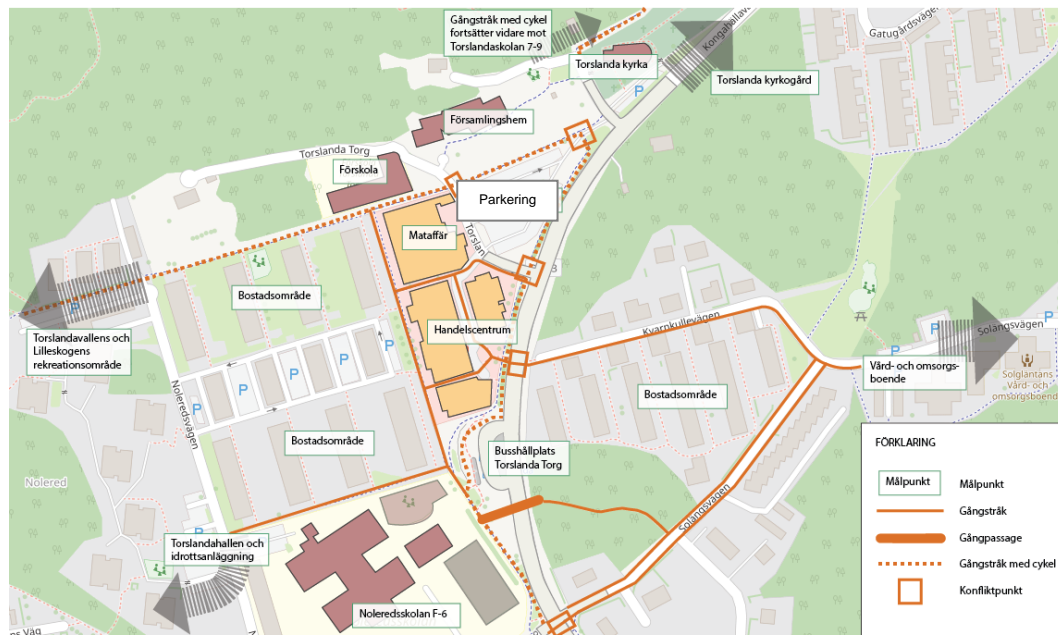
I södra delen av planområdet ligger en busshållplats som trafikeras av både express-, stom- och lokalbussar. Tidigare var hållplatsen byteshållplats och slutstation för vissa busslinjer. Nu finns denna funktion vid Amhults resecentrum. Turtätheten med expressbussarna är 6 avgångar per riktning i högtrafik. Övriga busslinjer har 2–3 avgångar under i högtrafik. Till Amhults resecentrum tar det cirka 4 minuter att resa med buss och till centrala Göteborg tar det cirka 30 minuter. Tillgängligheten med kollektivtrafik anses god.

I planområdets östra del går Kongahällavägen som är en genomfartsgata och viktig förbindelse mellan olika områden på Hisingen. Kongahällavägen har relativt höga trafikmängder. Trafiksituationen på vägen är ansträngd och har framkomlighetsproblem i högtrafik med långa köer och restidsförlängning som följd. De höga trafikmängderna gör att Kongahällavägen kan upplevas som en barriär.

Delar av Kongahällavägen är planlagd i detaljplanen från 1992-talet, då en större omdaning av torget skedde och andra delar är planlagda som trafikområde i stadsplanen från 1972.



Figur 17 Rosa heldragen linje motsvarar gällande detaljplan från 1992 som nu föreslås ersättas i sin helhet. Blå ytor är allmän plats, trafikområde, i gällande stadsplan från 1972.



Figur 18 Karta över gång och cykelvägar och service i området. Bild av COWI.

Service

Torslanda Torg är det ursprungliga centrumet i Torslanda, en roll som under senare år har förändrats till att numera tillhandahålla närservice till den närmaste omgivningen. Förändringen är dels en följd av den generella strukturomvandlingen inom handeln samt en följd av handelns utbyggnad i Amhult. Den största butiken vid torget är en livsmedelsbutik som är central för handeln vid torget. Det finns även till exempel restauranger, blomsterhandel, gym, frisörsalong och tandläkarmottagning med mera.

I Program för centrala Torslanda konstaterades för att fler ska välja att handla i Torslanda krävs ett bättre, både djupare och bredare utbud som i högre utsträckning kan konkurrera med andra handelsplatser. Befolkningstillväxten i Torslanda innebär en utvecklingspotential för handeln. Utbudet av café- och restaurangverksamheter bör i viss mån kunna stärkas i och med ett ökat kundunderlag och att platsen görs mer attraktiv. Detta gäller även för det samlade utbudet av övrig kommersiell service.

Behovet av skol- och förskoleplatser tillgodoses i befintligt bestånd utanför planområdet. Inom en radie på 1 km från torget finns 7 förskolor och 3 grundskolor. Direkt norr om planområdet ligger förskolan Torslanda torg 8 och i söder Noleredsskolan (F-6).

Förskolan Torslanda torg 8 har nyligen ersatts med en ny förskolebyggnad och upprustad gård. Förskolan har totalt 72 platser. Angöring till förskolan sker idag via Torslanda torgs parkeringsyta. Noleredsskolan ska rivas för att ersättas med en ny skolbyggnad som på sikt kan komma att utökas med fler skolplatser. Projektering av den nya skolan pågår och en av skolans entréer samt entré till idrottshallen, som även kommer användas kvällstid, vänder sig mot torget.

I närområdet finns även Torslanda församling med kyrka och församlingshem samt verksamheter som frisör, fotvård, hunddagis, secondhand och skönhetsalong med mera. Söderut längs Kongahällavägen finns vårdcentral, apotek, några butiker, restauranger och

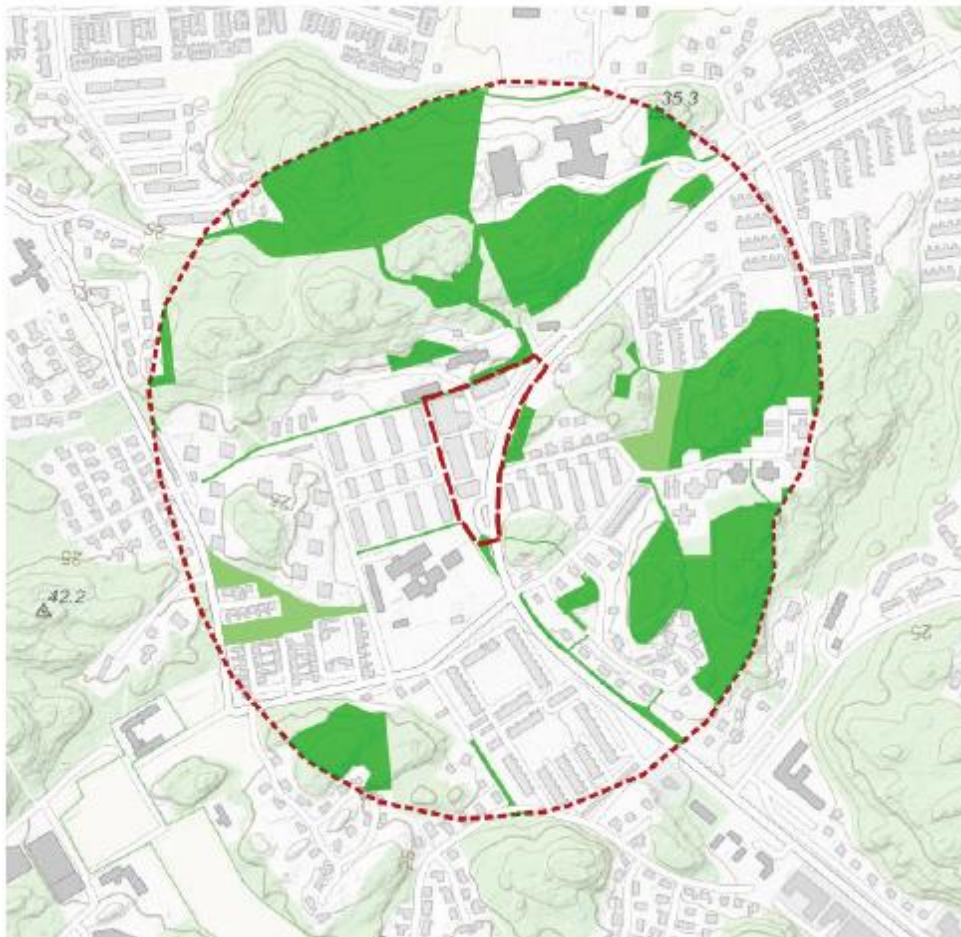
SAMRÅDSHANDLING

verksamheter. Närmsta bibliotek ligger i Amhult centrum. En återvinningsstation ligger cirka 150 väster om planområdet, vid Noleredsvägen. Det finns ett skyddsrum inom planområdet.

Grönstrukturen i Torslanda består till stor del av kuperad naturmark, som delvis är otillgänglig. Det finns även ett antal mindre parker, drygt en kilometer söder om planområdet ligger Amhults park som är utpekad som framtida stadsdelspark i översiktsplanen och cirka 700 meter väster om planområdet ligger Torslandavallen med idrottsplaner och motionsslingor. Drygt en kilometer norr om planområdet ligger Lilleby naturområde där det finns ytterligare motionsslingor.

En grönstrukturutredning har gjorts för planområdet för att så tidigt som möjligt i planeringsprocessen sammanställa befintliga värden, brister, behov och möjligheter kopplat till grönstrukturen och den tänkta förändringen i det aktuella området. Utredningen berör framförallt mark planlagd eller förvaltd av Göteborgs Stad.

Göteborgs stad har en rekommendation om minst 15% offentlig friyta. Analysen (se figur 19) visar att den totala andelen offentlig friyta uppgår till 24,8% av den totala ytan i analysområdet. Dock så är endast 1,8% av den totala ytan i analysområdet klassad som relativt tillgänglig offentlig friyta.



Figur 19 Planområdet centralt i bild och analysområdet som en yttre ring. Den tillgängliga offentliga friytan utgörs av två bostadsnära parker som finns väster respektive öster om planområdet. Den bostadsnära park som ligger öster om planområdet skiljs från planområdet av Kongahällavägen som utgör en barriär, dock så finns en gångbro som möjliggör att ta sig till parken utan att behöva korsa vägen i markplan.

SAMRÅDSHANDLING

Enligt riktvärden i Översiktsplan för Göteborg (2022) och Göteborgs grönplan (2022) ska alla stadens invånare ha maximalt 300 meters gångavstånd till en bostadsnära park eller naturområde som är minst 0,2 ha stort, utan att behöva korsa en större barriär. Likaså ska det finnas en större park eller naturområde med en variation av sociala funktioner och ekosystemtjänster inom 1 000 meter från bostaden. Dessa stadsdelsparker ska vara minst 2 ha stora.

Den norra delen av planområdet når inte tillgänglig bostadsnära park inom 300 meter och hela planområdet saknar tillgång till stadsdelspark inom 1 000 meter. Hela planområdet har tillgång till områdeslekplats och stadsdelslekplats inom 500 meter. Dock så ligger en av de bostadsnära parkerna med stadsdelslekplats på andra sidan Kongahällavägen vilket innebär att en barriär behöver korsas för att ta sig dit. En alternativ väg är att ta sig över vägen på gångbron söder om Torslanda torg, men detta innebär en mindre gen och tillgäng väg till målpunkten.

Inom planområdet är närheten till park och lek enligt stadens riktvärden generellt god, med undantag för tillgången till stadsdelspark som saknas och närheten till bostadsnära park i planområdets norra del.

Andelen tillgänglig offentlig friyta i stadsdelen är låg, vilket innebär att belastningen på befintliga parker och lekplatser kan bli hög när området förtätas.

Teknisk försörjning

VA-ledningar

Området är försörjt med allmänna vattentjänster för dricks-, spill- och dagvatten. Anslutningar för dricks-, spill- och dagvatten till torgets verksamheter sker idag i gång- och cykelstråket väster och norr om torget. Dessa ledningar har förnyats under 2023.

Det finns ledningar för dricks- och spillvatten i Kongahällavägen som är från 1960-talet. Dessa utgör huvudledningar och ingen anslutning mot torget finns till dessa ledningar. Dricksvattenledningen är med stor sannolikhet oförankrad och är därför känslig för vibrationer. I Kongahällavägen finns ingen allmän dagvattenledning. Avrinning och väggavvattning sker ytligt både västerut mot torget och österut mot grönytor längs med vägen.

Under befintlig busshållplats, söder om torget, återfinns befintliga dricks- och spillvattenledningar som ansluter till ledningarna i Kongahällavägen.

Detaljplanen återfinns inom lågzon för dricksvatten med normal trycknivå på +49 mvp.

Dagvatten och skyfall

En dagvatten- och skyfallsutredning för detaljplanen har tagit fram av Kretslopp och vatten på uppdrag av Stadsbyggnadsförvaltningen. Dagvattnet från planområdet avleds via det kommunala separerade ledningsnätet till Rivö fjord nord via Torslandaviken. Torslandaviken är inte klassad i Vatteninformationssystem Sverige (VISS) men är ett Natura 2000 område. Rivö fjord nord är klassad som kustvatten i VISS och i *Reningskrav för dagvatten* (Kretslopp och vatten, 2021) vilket innebär att recipienten är mycket känslig och att Miljöförvaltningens riktvärden gäller.

Kretslopp och vatten har inga inrapporterade problem med översvämningar kopplat till dagvattensystemet inom eller i närhet av planområdet. Vid ett klimatanpassat 20-årsregn visar Kretslopp och vattens modell att det är begränsad kapacitet i ledningsnätet inom och nedströms planområdet.

SAMRÅDSHANDLING

Skyfall är ett regn vars höga intensitet överstiger belastningen som dagvattensystemet är dimensionerat för och vad som är VA-huvudmannens ansvar. När dagvattensystemet är fullt innebär det i praktiken att avrinningen primärt sker på markytan. Vatten rinner i terrängens låglinjer och samlas i sänkor, så kallade lågpunkter. När en sänka är fylld rinner vattnet vidare mot nästa sänka. Regnens storlek beskrivs bäst med begreppet "Återkomsttid" som avspeglar hur ofta en händelse inträffar statistiskt. Enligt Göteborgs riktlinjer ska ny bebyggelse anpassas efter ett klimatanpassat 100-årsregn, det vill säga ett regn med 100-års återkomsttid år 2100.

Enligt Göteborgs stads modellunderlag för ett klimatanpassat 100-årsregn blir det i dagsläget en del vatten ståendes inom planområdet. Ca 450 m³ samlas inom planområdet vid ett skyfall enligt modellunderlaget. Vattnet ansamlas främst vid livsmedelsbutikens lastkaj som ligger i norra delen av planområdet. Här finns en lågpunkt då marken sluttar nedåt mot byggnaden, som del av utformningen för lastkajen, och vattendjupet kan uppgå till mellan 0,5–1 m. Utöver lastkajen samlas vatten enligt underlaget mot delar av samtliga byggnaders fasader.

De volymer vatten som idag skulle ansamlas inom planområdet vid skyfall måste skapas plats för i framtiden för att inte försämra skyfallssituationen nedströms planområdet.

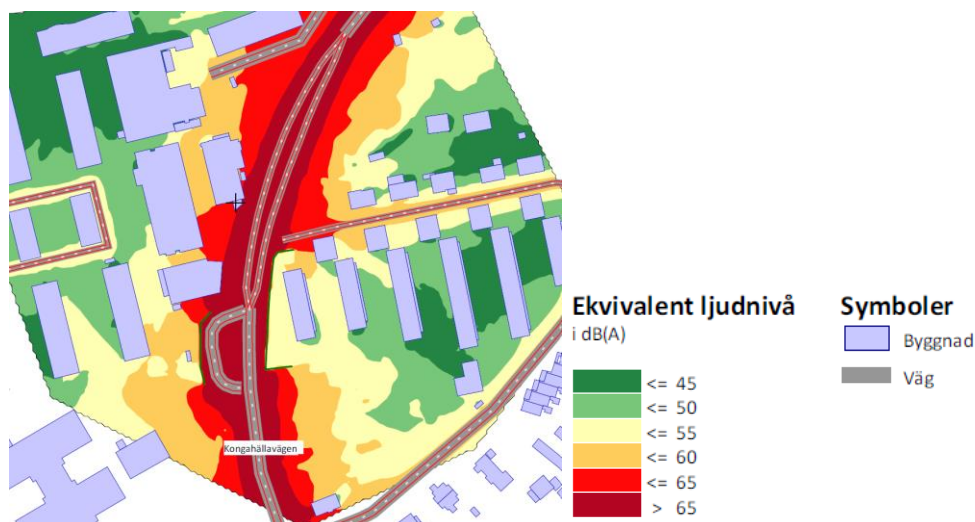
Risk och störningar

Buller

En trafikbullerutredning har upprättats enligt PBL 4 kap 33a§. Utredningen innehåller en redovisning av beräknade värden för omgivningsbuller. Kongahällavägen är den största källan till buller från vägtrafik inom området. Närmst vägen är ekvivalent ljudnivå idag över 65 dB(A). På torget ligger ljudnivån idag mellan 55–65 dB(A).

De maximala ljudnivåerna ligger över 75 dB(A) närmst Kongahällavägen och runt 65–75 dB(A) vid torget idag.

Utmed fastighetsgränsen till bostadshuset på östra sidan av Kongahällavägen finns en bullermur och det finns även ett bullerplank mot bostäder väster, för att skydda bostäder mot buller vid busshållplatsen.

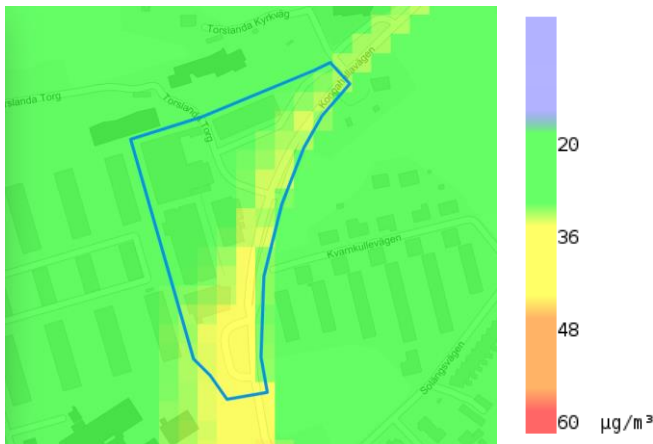


Figur 20 Ekvivalenta bullernivåer från vägtrafik vid fasad, frifältsvärde 1,5 meter över markplan. Kartan är gjord av Cedås Akustik.

Luftkvalitet

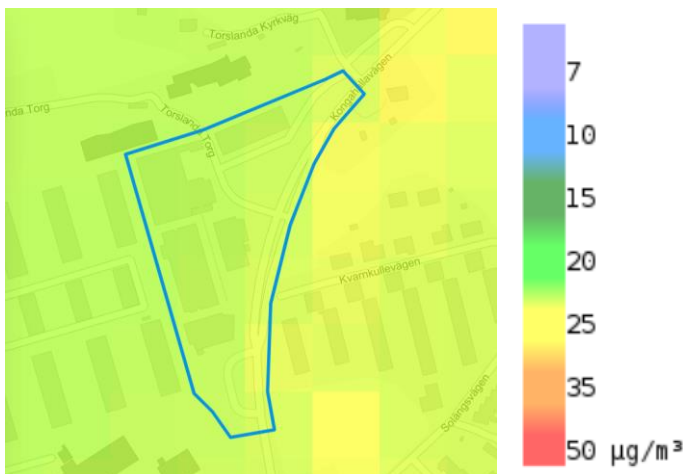
De uppmätta halterna av kväveoxid ligger enligt miljöförvaltningens översiktliga beräkning under miljökvalitetsnormerna (MKN).

Figur 21 visar 98-percentilen av dygnmedelvärdena av kvävedioxidhalterna, vilket är det luftkvalitetsmått för vilket det i regel är svårast att klara miljökvalitetsnormerna i Göteborg. Enligt miljöförvaltningens beräkning ligger NO₂-halterna inom planområdet ligger som högst på 41,5 µg/m³ vilket inte överskrider MKN som ligger på 60 µg/m³ per dygn.



Figur 21 Kvävedioxidhalter (98-percentil dygn) för år 2019 enligt miljöförvaltningens översiktliga beräkningar. Planområdet är översiktligt markerat med blå heldragen linje.

Kartan i Figur 22 visar halter av PM10 partiklar 2022. Partiklarna kan utgöras av exempelvis vätskedroppar, salter, dammpartiklar, sot eller kombinationer av dessa. luftföroreningar som miljöförvaltningen tagit farm. De mått som visas är 98-percentiliter av dygnmedelvärdena och överskrider inte MKN på 50 µg/m³. Värdena inom planområdet är som högst 24,8 µg/m³.



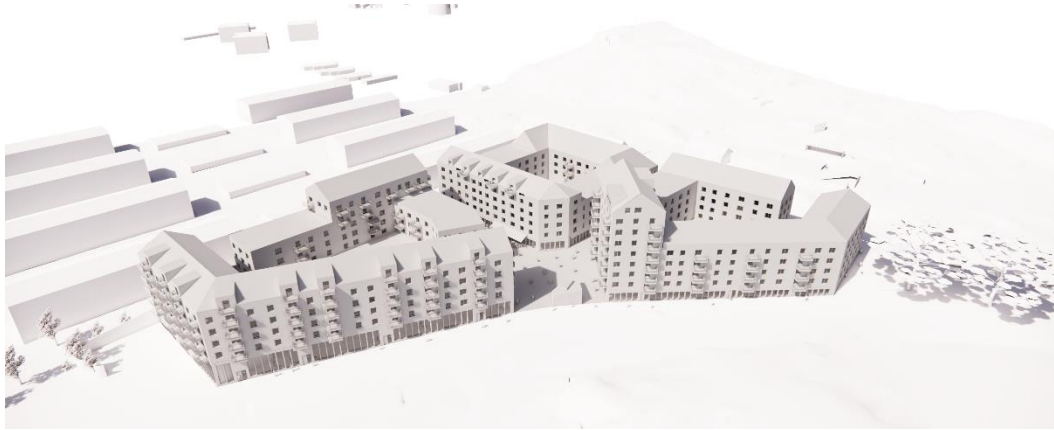
Figur 22 PM10 partiklar för år 2022 enligt miljöförvaltningens översiktliga beräkningar. Planområdet är översiktligt markerat med blå heldragen linje.

Översvämningsrisk

Det finns ingen risk inom planområdet för översvämmning från hav eller större vattendrag.

Detaljplanens innebörd och genomförande

Målsättningen är att skapa ett välkomnande och intimt stadsdelstorg som omgärdas av traditionella kvarter med handel i bottenvåningarna samt ett tillskott på bostäder som förbättrar underlaget för lokal handel och service, ökar bostadsutbudet och bidrar till att förstärka torgets rumsliga kvaliteter. Torslanda torg ska bidra till ökad boendekvalitet för Torslandaborna och det är en viktig plats för vardagsliv och möten.



Figur 23 Flygvy från öster över förslag till ny bebyggelse runt torget. Bild White arkitekter.

Detaljplanen medger uppförande av tre nya kvarter med främst bostads- och centrumändamål. Parkering och tekniska anläggningar möjliggörs också. Med centrumändamål menas all sådan verksamhet som behöver ligga centralt eller på annat sätt ska vara lätt att nå för många människor. Med andra ord en kombination av handel, service, tillfällig vistelse, samlingslokaler och kontor. I markanvändningen ingår till exempel butiker, restauranger, kontor, gym, biograf, bibliotek, teatrar, museum, banker, apotek, smådjursklinik, hantverk och annan service. I användningen ingår även byggnader för religiösa ändamål, föreningslokaler, samlingslokaler, vuxenutbildning, hotell, vandrarhem och lättare former av vård och hälsovård.

Avsikten för Torslanda torg är ett blandat utbud för vardagsservice som till exempel livsmedelsbutik, café, restauranger, butiker, gym och andra verksamheter.

Majoriteten av all kvartersmark ägs av byggaktören, endast mindre tillskottsmark kommer bli aktuellt för markanvisning av exploateringsnämnden. Avtal om genomförande av detaljplanen kommer att tecknas med byggaktören.

En smal remsa med mark för bostadsändamål ingår i den sydöstra delen av planområdet. Området tillhör fastigheten Torslanda 36:19 och används för bostadsändamål. I gällande detaljplan är ytan planlagd som allmän plats (trafikområde). Förslaget är att marken istället planläggs för bostadsändamål. Ingen fastighetsreglering behövs.

Kommunen är huvudman för allmän plats och ansvarar för utbyggnad och framtida drift och underhåll. Byggaktör/fastighetsägare ansvarar för utbyggnad av kvartersmark.

Bebyggelse

Bebyggelsen föreslås i 4–5 våningar med en högre byggnad i 8 våningar. Bostäderna är främst belägna från våning 2 och uppåt men i anslutning till några gator finns även bostäder i bottenvåningen, vilket är en trygghetsskapande aspekt i gatumiljön.

Byggnaderna har placerats för att skapa trevliga stadsrum både vid torget, gator, gränder och mot de nya gröna platserna i utkanten av kvarteren.



Figur 24 Illustrationsplan med högsta antal våningar. I plankartan regleras inte antal våningar utan högsta nockhöjd över angivet nollplan vilket innebär att antal våningar kan variera något beroende på om det är ett flackar eller brantare tak. Antal våningar som anges på illustrationen ovan utgår från sadeltak med maximal lutning på 35 grader. I illustrerade 3D-volymer och sektioner syns även exempel med flackare tak och några lägre byggnadsdelar. I två av kvarteren kommer en eller två delar behöva ha lägre antal våningar för att klara brandskydd- och dagsljuskrav. Delar av gatussektioner ligger redan på allmän plats (trafikområde) och ingår därmed inte i planområdet. Illustration av White arkitekter.

SAMRÅDSHANDLING

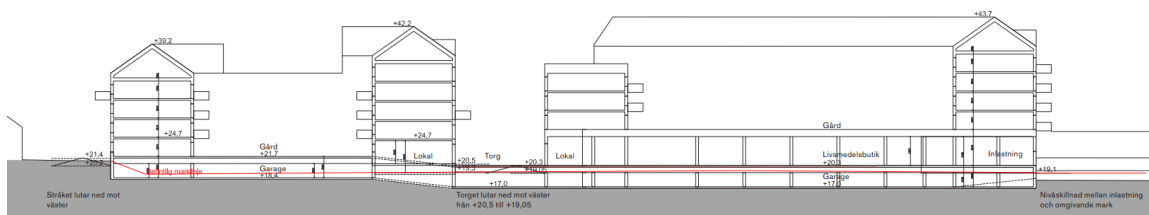
Varje kvarter består av ett antal byggnadskroppar som regleras med egenskapsgränser i plankartan. Inom respektive byggnadskropp finns bestämmelser gällande höjd på byggnader, takvinkel och utformning. Takkupor och frontespis medges till högst en tredjedel av fasadlängden förutom på byggnadsdelen som vetter mot Torslanda kyrka.

I mötet mot Torslanda kyrka och den föreslagna parkytan sänks takvinkeln och fasaden ges en stramare utformning som underordnar sig platsen och harmoniserar med kyrkomiljön. På byggnadskroppen som vetter mot Torslanda kyrka får balkonger inte uppföras mot park och gatan.



Figur 25 Vybild från öster med popplarna i förgrunden. Bild av White arkitekter.

Sektioner genom de nya kvarteren, tillsammans med omgivningen, redovisas i en bilaga.



Figur 26 Sektion genom det södra kvarteret med livsmedelsbutik. I sektionen syns torgstråk, garageplan under kvarteren, handelsvåning samt bostadsvåningar. Sektion av White arkitekter.

Planbestämmelser möjliggör att balkonger får uppföras även på mark som inte får förses med byggnader eller endast komplementbyggnader. Mot torget får balkonger kraga ut 1,6 meter som mest för att inte bli för dominanta i fasaduttrycket. Balkonger får inte uppföras lägre än 3,6 meter över gång- och cykelbanor och 4,7 meter över körbanor.

Förgårdsmarken är relativt liten i vissa delar och mer tilltagen i andra, där tex uteserveringar kan placeras. Byggrättens djup ger en viss flexibilitet så att förgårdsmarken kan utökas med cirka 1 meter.

SAMRÅDSHANDLING

På plankartan regleras att entréer ska finnas mot gator och torg samt att byggnadernas gatuplan till viss andel ska användas för centrumverksamheter. Detta görs för att skapa förutsättningar för en trivsamt och innehållsrik sockelvåning.

På torget föreslås en mindre enplansbyggnad med butikslokal. Tanken är att den ska fungera som en mindre signumbyggnad för Torslanda torg och dess placering ska främst bjuda in till torget men också skärma av torget från trafiken längs Kongahällavägen. I byggnaden finns även utrymme för en transformatorstation.



Figur 27 Vy mot torget från Kongahällavägen i öster. Bild White arkitekter.

Förslaget innebär att det sammanlagt tillkommer cirka 250–300 lägenheter och cirka 4 000 kvm för handel och verksamheter i bottenvåningarna. Lokalytorna motsvarar ungefärlig area som finns idag men kommer ligga mer samlat kring torget och stråken.



Figur 28 Vy mot från väster med torget i bakgrunden. Bild White arkitekter.

Under kvarteren medges underjordiskt garage för boendeparkering och verksamhetsparkering. Källarplanen kan sammanbindas i norr och väster, därav möjliggörs kvartersmark under västra delen av torget. Gårdsbjälklag ska dimensioneras för att kunna klara planteringar till minst 50%, för att säkra möjligheten till grönska på

SAMRÅDSHANDLING

bostadsgårdarna. Komplementbyggnader möjliggörs på innergårdar. Två av kvarterens innergårdar är underbyggda med ett helt våningsplan, det ena med butikslokaler och det andra med parkering.

En nätstation som behövs för hela stadsdelen, möjliggörs på den södra platsen alternativt på kvartersmark i anslutning till lastzonen.

I anslutning till lastzon för livsmedelsbutik ställs krav på en avgränsande mur, plank och/eller tät plantering. Detta regleras med tanke på trafiksäkerhet, för att skapa en gestaltad yta och minimera eventuella störningar för närboende.



Figur 29 Vy från söder med inlastningsytan till vänster i bild. Bild White arkitekter.

Markens lutning inom kvartersmark regleras i gränden mellan de två norra kvarteren. Det görs för att säkerställa att vatten vid skyfall rinner söderut till föreslaget magasin.

Ett kvalitetsprogram har tagits fram som närmre beskriver kvalitéer och gestaltungsprinciper för kvarteren och platserna.

Rivning

Vid planens genomförande kommer befintliga byggnader på torget att rivas.

Trafik, parkering, kollektivtrafik och tillgänglighet

En bebyggelseutveckling i centrala Torslanda förutsätter att trafiken förändras, att fler väljer och kan resa till fots, med cykel eller buss i stället för att välja att ta bilen. Detaljplanen för Torslanda torg bidrar till detta genom att möjliggöra för kollektivtrafikkörfält i södergående riktning och pendelcykelparkering, samt öka standarden på delar av gång- och cykelvägen längs Kongahällavägen.

Kongahällavägen och busshållplats

En del i detaljplanens syfte är att förbättra trafiksituationen i Torslanda och stärka framkomligheten för kollektivtrafiken. Detta medför en omdaning av dels Kongahällavägen och dels en flytt av den hållplatsen i planområdets södra del. Kongahällavägen kommer fortsatt vara en genomfartsväg, men få en mer stadsmässig karaktär.

SAMRÅDSHANDLING

En stor förändring med föreslagen detaljplan är att hållplatsen omlokaliseras och byggs i gatan vid torget. Syftet med detta är dels att skapa en nod vid torget där det även planeras för hastighetssäkrade passager och möjligheter att parkera cykeln för vidare resor med kollektivtrafik. Flytten av hållplatsen innebär dock att bussen stannar cirka 150 meter från Noleredsskolan i stället för i dess direkta närhet.

På den yta som frigörs i planområdets södra del när hållplatsen flyttas skapas istället en entréplats till Noleredsskolan och Torslanda torg. En viss del av ytan kommer fortsatt användas för trafik då den planeras att användas för leveransyta till handel och utfart från parkeringsgarage.

Befintlig korsning vid Torslanda kyrka kommer att vara kvar men utvecklas med ett vänstersvängfält. Då det saknas utrymme kommer det inte finnas ett separat kollektivtrafikkörfält förbi Torslanda kyrka och korsningen.

Flytten av hållplatslägena innebär att Kongahällavägen breddas i höjd med torget. Breddningen innebär att intrång behöver göras på del av berget som är öster om vägen, som sedan tidigare är planlagd för trafikändamål, och avvattning av vägen kan komma ske i ledningar i stället för i diken. Den trädallé som finns ut med Kongahällavägens västra sida kommer att behöva tas ner. En del av träden ersätts av nya på samma plats och en del kommer att behöva ersättas utanför planområdet.

Gång- och cykelvägen längs Kongahällavägen kommer att få en standardhöjning genom breddning och separering mellan gående och cyklister för att öka komfort, trygghet och säkerhet. Vid platsen i nordost planeras cykelbana vara kvar i befintlig bredd för att minimera påverkan på de jätteträd som finns på platsen.

Övriga gator

I planområdets norra och västra del planeras det finnas gator för att möjliggöra angräning till bostäderna och tillfart till församlingshemmet och förskolan samt de parkeringar som planeras byggas för verksamheterna vid torget. Den nordöstra delen av lokalgatan, från Torslanda kyrka till förskolan, planeras gatan vara dubbelriktad. Den nordvästra och västra lokalgatan planeras vara enkelriktad för biltrafik. Hur lokalgatorna ska utformas kommer utredas vidare under arbetet med detaljplanen. Tanken är att hastigheterna ska hållas låga, det ska vara möjligt att cykla i båda riktningarna och de ska vara tillgängliga för personer med funktionsvariationer.

Den gång- och cykelväg som finns idag i planområdets norra del kommer att finnas kvar. Den gångväg som finns i väster kommer bli en del av västra lokalgatan. Trappan som finns idag kommer att tas bort och den höjdskillnaden kommer istället att tas upp genom att gatan kommer att få en större lutning än vad gångbanan har idag.

Den västra lokalgatan ska även kunna leda skyfallsvatten ner till den södra platsen. På den södra platsen kommer även utfart från den västra gatan att ske.

Parkering

Pendelcykelparkering planeras att anläggas i planområdets östra del, öster om hållplatsen. Det kommer även att finnas möjlighet att parkera cyklar på torget, både för besökare till torget och kollektivtrafikresenärer.

SAMRÅDSHANDLING

Bilparkering för bostäder kommer att ske under de tre kvarteren. Ett garageplan planeras under kvarteren och det kommer att vara sammankopplat och ha utfart vid den södra platsen (se figur 30). Parkering för verksamheterna planeras ske i markplan i det nordöstra kvarteret. Vissa parkeringsplatser skulle kunna samnyttjas vid maximal beläggning. Delar av garaget under det södra kvarteret skulle till exempel kunna nyttjas för parkering till matbutiken. Cykelplatser för boende placeras i låsta cykelrum i entréplan eller källare. Cykelplatser för besökare till boende ordnas nära bostadsentréer.

Utöver detta finns ett behov av angöring i närheten av entréerna för färdtjänst, räddningstjänst, sopbil, flyttbil etcetera vilket möjliggörs via gatorna. Parkeringsplatser för rörelsehindrade besökare till verksamheterna ordnas i tilltänkt samlad parkering, maximalt 25 meter från entréer.

Planförslaget möjliggör för att anlägga parkeringsplatser vid den nordöstra platsen och kantstensparkering längs Kongahällavägen.

Angöring för leveranser till/från matbutiken planeras ske i separat lastzon. Komprimatorer och lastkaj förläggs inne i byggnaden (se figur 30). Angöring för leveranser till/från övriga verksamheter planeras att i första hand ske som kantstensparkering, men möjliggörs även på torget.

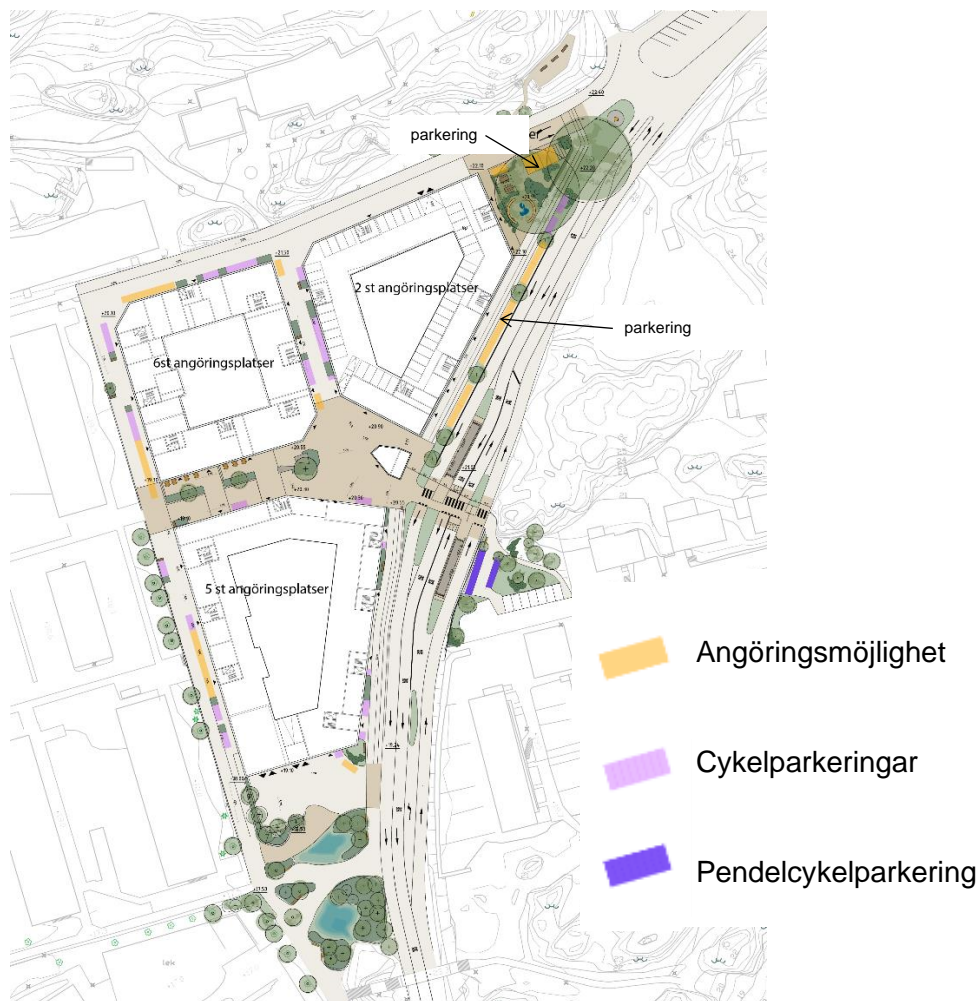
En parkerings- och mobilitetutredning har gjorts för att ta fram parkeringsbehovet för bil och cykel för den nya bebyggelsen. Utredning utgår från 300 lägenheter och 4 000 kvm BTA verksamheter.

Bil	Antal platser
Boende	250 (270 inkl. samnyttjande)
varav platser för rörelsehindrade med tillstånd	9
Verksamheter	70 (90 inkl. samnyttjande)
varav platser för rörelsehindrade med tillstånd	4
Angöring bostäder	ca 6-9 st. (ca 2-3 st. per kvarter)
Angöring verksamheter	ca 5-6 st. (varav 3 st. är ersättning för befintliga)
Cykel	Antal platser
Bostäder Boende	600 + 30 specialcyklar (5%)
Bostäder Besökare	150 + 8 specialcyklar (5%)
Verksamheter Anställda	8 + 1 specialcykel
Verksamheter Besökare	14 + 1 specialcykel

Tillgänglighet

Detaljfrågor kring tillgänglighet kommer att behöva studeras vidare, till exempel vad avser behov av ledstråk och nivåutjämnningar vid passager på allmän plats.

Möjlighet finns att tillskapa parkering för rörelsehindrade i den norra gränden för att underlätta tillgängligheten till verksamheterna. För boende och besökare till bostäderna planeras tillgängliga parkeringar att lösas i parkeringsgarage under kvarteren. Visst samnyttjande kan ske med parkering för verksamheterna i markplan för att klara hela behovet.



Figur 30 Illustration över möjlig placering av cykelparkeringar, markparkering och angöringsytor.

Service

Torg och handel

Torget föreslås vara allmän plats för att säkerställa allmänhetens tillgång till torget. Idag ligger torget på kvartersmark för centrumändamål.

Utmed Kongahällavägen, vid torget och i gränden mellan de norra kvarteren skapas lokaler för handel och verksamheter. Lokaler förläggs även med stora fönsterpartier över hörn, mot angränsande gator.

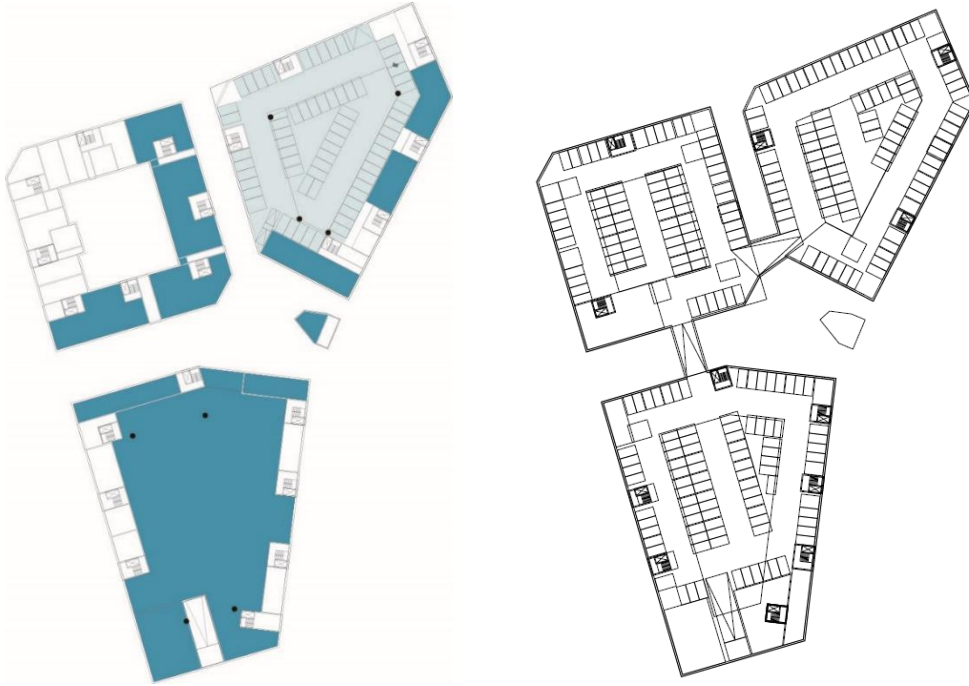
Bottenvåningen längs delar av den norra och västra gatan innehåller bostäder. Balkonger och entréer ut mot stråken skapar en närvaro i gaturummet.

Livsmedelsbutiken föreslås placeras i det södra kvarteret med entré från torget och med inlastning i söder. Livsmedelsbutiken kläs in med mindre butiker i fasad, för att skapa en trevlig stadsmiljö i gatuplan.

Parkering till handeln samlas i markplan i det nordöstra kvarteret med in/utfart till gatan i norr. Parkeringen är en viktig aspekt för att skapa möjligheter för handel vid torget. Genom dess läge är torget tillgängligt utan nivåskillnader. Bostadskomplement, entréer

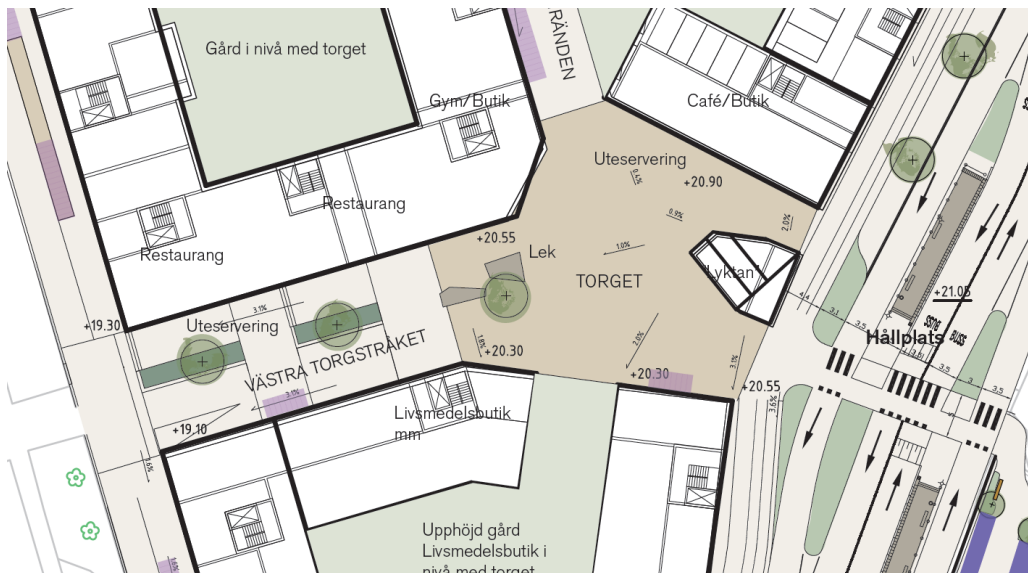
SAMRÅDSHANDLING

och lokaler klär delvis in parkeringen. I övrigt föreslås fasaderna utformas delvis transparenta för att ge en god överblick över parkeringen.



Figur 31 Till vänster, illustration av bottenvåningar. Blå ytor är butiks- och verksamhetslokaler, handelsparkeringen är markerad med grått och bostäder samt bostadskomplement med vitt. In- och utfart till boendeparkering i källarplan sker från söder. En invändig lastkaj föreslås väster om in/utfarten till garaget. Till höger en illustration över främst boendeparkering i ett garageplan under kvarteren. Bilder av White arkitekter.

Torget marknivå anpassas till Kongahällavägens, till skillnad från idag då torget ligger lägre. Nivåskillnaden tas istället upp från torget med en svag sluttning åt väster, terrasseringar möjliggör plana ytor för uteservering med mera.



Figur 32 Förslag till nytt torg och marknivåer, illustration av White arkitekter.

Parker

Befintlig busshållplats görs om till en mindre urban park med vistelsekvaliteter, gång- och cykelvägar samt som en entréplats till Noleredsskolan och idrottshallen. Platsen får en tydlig fond med föreslaget kvarter i norr samt angränsande befintligt bostadshus och Noleredsskolan i väster.

I parken skapas nedsänkta ytor som fångar upp och håller kvar vattnet ett tag i händelse av skyfall. Ett skyfallsmagasin kan till största delen användas för annat än att magasinera vatten, till exempel som en aktivitets- eller parkyta. Inom parkytan kan en mindre byggnad för teknik placeras, som ersätter befintlig nätstation på platsen.



Figur 33 Förslag till två mindre parktytor. Den södra ytan visas i bilden till vänster och parken i anslutning till klockstapeln i den högra bilden. Bilder av White arkitekter.

I nordöstra delen av planområdet skapas en grön gestaltad plats som möter upp kultur- och naturmiljön i norr. Parkytan adderas till befintlig park nedanför klockstapeln. Platsen definieras av två stora popplar och träden ges skydd i detaljplanen. De får endast fällas om de är sjuka eller utgör en säkerhetsrisk. För att skapa så bra förutsättningar för träden som möjligt och undvika schaktning, föreslås befintlig gång- och cykelbana vara kvar i nuvarande läge. Bebyggelsens placering tar hänsyn till trädens kronor och rötter och kvarteret har fasats för att bilda en tydlig fond mot den nya platsen. Konstverket ”Torstenen” av natursten som idag står på torgets södra sida skulle kunna få en ny placering på platsen. Några parkeringsplatser gör det möjligt att stanna till för besök till torget, närliggande park- och naturområde eller verksamheter. En planbestämmelse reglerar en maximal yta som kan användas för parkering.

Öster om Kongahällavägen finns ett grönområde som kommer att kompletteras med gång- och cykelväg till torget och hållplatsen. På platsen adderas även pendelcykelparkering, som ingår i planförslaget. Övriga delar av illustrerat området ingår inte i planförslaget då det sedan tidigare är planlagd som allmän plats Park. I området finns i dag ett antal parkeringsplatser (allmän besöksparkering i stadsdelen), varav några behöver tas bort i och med förslaget, men dessa platser föreslås ersättas på den nordöstra platsen, som besöksparkering i stadsdelen i stort.



Figur 34 Illustration över busshållplats med pendelcykelparkering och parken på östra sidan av hållplatsen. Illustrationen ger en idé om hur platsen skulle kunna utformas. Skyddsvärda träd ska mätas in och förändringar kan därmed komma att ske av till exempel gångvägens placering. Bild White arkitekter.

Ett kvalitetsprogram har tagits fram som beskriver och illustrerar en utformning av parkytorna närmre.

Skola och förskola

Behovet av skol- och förskoleplatser tillgodoses i befintligt bestånd utanför planområdet. Direkt norr om planområdet finns en kommunal förskola som nyligen ersatts med en ny förskolebyggnad och upprustad gård. Angöring till förskolan sker idag via Torslanda torgs parkeringsyta. Planförslaget innebär att angöring till förskolan kan ske via norra gatan, där det även föreslås separerad gång- och cykelväg till förskolan.

Söder om planområdet ligger Noleredsskolan. Enligt beslut ska Noleredsskolan rivras för att ersättas med en ny grundskola, som på sikt kan utökas med fler skolplatser. Projektering av den nya skolan pågår. I planförslaget föreslås en parkyta i anslutning till Noleredsskolan, som bland annat kan fungera som en entré- och mötesplats i anslutning till skolan och idrottshallen.

Friytor och naturmiljö

Naturmiljö

De två jätteträden (popplar) i den nordöstra delen av planområdet ges skydd i detaljplanen. En parkyta adderas också till träden, som idag omgärdas av främst markparkering och gräsytor. Utformningen av nya platsen föreslås anpassas efter trädens behov och den närliggande kulturmiljön.

Inom planområdet finns två biotoper, alléer, som omfattas av det generella biotopskyddet enligt miljöbalken, 7 kap 11 §. Den ena består av 13 yngre skogslönnar och den andra av 26 skogslönnar i olika åldrar. Samtliga trädrader berörs av planförslaget, dels på grund av att Kongahällavägens sektion ska breddas för att göra plats för busshållplats och busskörfält. Träden i norr påverkas också av en förändrad gatusektion med körbana och gång- och cykelväg till förskolan och församlingshemmet. Sammanlagd är det 39 biotopskyddade träd som påverkas av planförslaget. Göteborgs Stad kommer att lämna in en ansökan om dispens för biotopskydd i samband med att ett granskningsförslag av detaljplanen är klart. Planering pågår för förslag till ny placering av trädrader. Delar kommer att kunna planteras inom planområdet medan andra kommer föreslås i närområdet.

Norr om planområdet finns ett skogsbryn med ädellövträd. Enligt planförslaget ligger gång- och cykelbanan kvar enligt nuvarande sträckning men breddas något söderut. De nya kvarteren ligger cirka 10 meter från skogsdungen vilket inte bedöms påverka trädskronor eller rötter då det finns byggnadsverk på kortare avstånd idag. Eventuell påverkan av skuggning av föreslagen bebyggelse håller på att utredas.

Öster om planområdet och Kongahällavägen finns ett grovt hålträd samt en idegran. I och med ny föreslagen placering av hållplats och torg föreslås grönområdet kompletteras med en gång- och cykelväg och cykelparkering. Placeringen är tänkt att anpassas till det skyddsvärda träd samt art som identifierats i området.

Idag finns det tre bostadsnära lekplatser inom eller i direkt anslutning till centrala Torslanda men det efterfrågas en större lekplats av de boende i området. Planförslaget innebär att stråk förstärks för att förbättra sambanden med omkringliggande områden. Passagen över Kongahällavägen förbättras i och med hastighetsdämpande åtgärder samt flytt av busshållplats i anslutning till torget.

Sociala aspekter och åtgärder

Förslaget till ny bebyggelse, platser och gator har till stor del utgått från de kvaliteter och brister som initialt inventerades.

Kvaliteters som bevaras eller stärks

Förslaget bygger vidare på den småskalighet och mötesplats som torget utgör idag och ger förutsättningar för mer livskraftig handel och mer befolkat torg. Viktiga aspekter har varit att arbeta med rumsligheten och att skapa en attraktiv mötesplats. Den föreslagna bebyggelsens och gaturummens skala tillsammans med placering av lokaler och entréer ska ge ökad trygghet och trivsel.

Konstverket på torget är en del av platsens identitet idag och tanken är att det fortsatt ska finnas kvar inom planområdet. Det finns ett flertal lämpliga placeringar inom allmän platsmark (torg, park) och på illustrationsplanen föreslås en plats i ”poppelparken”, som

SAMRÅDSHANDLING

andas ett lugn och kan bli ett spännande möte med de historiska byggnaderna i närområdet.

Andra kvaliteter som finns idag och som finns med i förslaget är möjlighet till närservice, tillgängliga marknivåer, gott om sittplatser och cykel- och bilparkering i anslutning till torget. Aktiva fasader balanseras med tillgänglighet med bil till handeln.

Vidare ryms fortsatt lekmöjlighet på torget och trafiken omkring torget kommer att ske på fotgängarnas villkor. En central fråga som påverkat utformningen av förslaget är kyrkomiljön, som är del av centrala Torslandas identitet.

Brister som åtgärdas

Kongahällavägen utgör en barriär idag och kommer fortsatt vara en trafikerad gata men tanken har varit att hastigheten ska saktas ner och gångstråk stärkas över gatan, i samband med torget och den nya busshållplatsen.

Det är svårt att helt undvika baksidor men att gestalta lastzonen som en del av en plats samt addera bostäder med entréer, fönster och balkonger ger bättre förutsättningar för trygga miljöer. Ett mål har varit att tillföra grönska på det nya torget och platserna, vilket är en brist idag.

Konkreta brister som identifierats är att det saknas plats för spontanlek och restauranger. Yta för spontanlek föreslås på torget men det finns även rum för det i den södra parkytan. Fastighetsägaren har en målbild om fler kvällsöppna restauranger vid torget.

Belysningen är idag bristfällig och en vacker ljussättning har identifierats som mycket viktig åtgärd för att skapa en trygg och trivsamt miljö. Tanken är att belysningen samordnas och att till exempel armaturer kan hängas från fasaderna över gränden eller torgstråket.

Målsättningen är ökad kvalitet i de publika rummen. En viktig fråga som arbetats med är hur barn och unga rör sig genom området. Detta för att bland annat möjliggöra för att fler unga väljer cykel samt förhindra att gång- och cykelpassager sker vid olämpliga platser, till exempel vid inlastningsytor. Gång- och cykelstråken har prioriterats till och från förskolan och skolan som ligger i anslutning till planområdet.

Förutom torget tillskapas två mindre parkytor som kan fungera som mötesplats för de boende i stadsdelen. På torget finns plats för till exempel marknad eller evenemang.

Andra behov som föreslås åtgärdas är bättre parkeringsmöjligheter för cyklar och mopeder. Busshållplatsens placering upplevs idag som otrygg och att den ligger avlägset. I förslaget föreslås den få en ny placering vid torget. Det görs för att stärka torget som centralpunkt och skapa ökad tillgänglighet till servicen. I dagsläget ligger hållplatsen närmre Noleredsskolan. Gångstråk till och från hållplatsen har därmed prioriterats liksom säkerhetshöjande åtgärder vid hållplatsen för att minimera risken för att personer genar.

Brister som inte kunnat tillgodoses

Önskemål om skaparverkstad och bibliotek framfördes i inventeringsfasen. Det finns inga plantekniska hinder för detta, då det ryms inom centrumändamålet, men bibliotek finns i närliggande Amhult och är därmed inte aktuellt här.

Ökad grönska föreslås i form av två nya gröna platser, som idag är asfalterade för bil och buss. Nya trädrader föreslås utmed Kongahällavägen, men då sektionen är trång ryms inte en kompensation för alla trädrader som tas bort. Arbete pågår med att hitta lämpliga platser för nya träd, exempelvis genom att förstärka andra befintliga trädrader i närområdet.

Boendekvalitet och identitet

Kopplingen från bostadsområdena väster och öster om torget har varit styrande i placeringen av torget och stråket över torget. De tre nya kvarteren kommer att ha slutna bostadsgårdar med ytor för utevistelse intill bostaden. Gårdarna är relativt små vilket gör att torg och parkytor fyller en viktig roll även för boende i de nya kvarteren, för grönska och mötesplatser utanför kvarteret.

Omdaning av torget innebär att platsen får en ny identitet. En mindre signumbyggnad föreslås i blickfånget från Kongahällavägen och stråken till torget. Den fyller ett signalvärde och ger möjlighet till ett livfullt torg.

Förslaget ska vara möjligt att bygga ut i en etappindelning som möjliggör att livsmedelsbutiken kan vara kvar under hela genomförandefasen.

Teknisk försörjning

Dagvatten och skyfall

I dagvatten- och skyfallsutredning för detaljplanen beskrivs att det dimensionerande flödet från planområdet vid 20-års återkomsttid minskar med planerad exploatering i förhållande till dagens förhållanden, detta för att planerad bebyggelse medför att den reducerade ytan som bidrar till dagvattenavrinning minskar. På grund av framtida klimat och en uppskattad klimatfaktor på 1,25 förväntas dock det dimensionerande flödet till dagvattennätet öka i framtiden, dock oberoende av planens genomförande. Effekten av ett förändrat klimat skulle vara ännu större om planen inte genomförs varför ingen fördröjning på allmän platsmark föreslås med anledning av detaljplanen.

Även om det inte bedöms vara ett behov för fördröjning på allmän platsmark så finns ett behov av rening. För att klara Göteborgs Stads reningskrav behövs ca 310 m² regnbädd anläggas på allmän plats, detta fördelat mellan norra och västra gatan, torget samt Kongahällavägen (fördelning presenterad i dagvatten- och skyfallsutredning).

Göteborgs stad ställer krav på att dagvatten inom kvartersmark ska fördröjas motsvarande 10 mm dagvatten per kvadratmeter reducerad yta (yta som bidrar till avrinning). Det totala behovet av fördröjning av dagvatten på kvartersmark är ca 65 m³. För att klara reningskraven föreslås regnbäddar på kvartersmark om ca 190 m², detta fördelat mellan nordvästra, nordöstra och södra kvarteret (fördelning presenterad i dagvatten- och skyfallsutredning).

Föroreningsberäkningar visar på att halter både sjunker och ökar efter exploatering beroende på ytan. Med rening i föreslagna regnbäddar uppnås kraven kopplade till föroreningshalter och samtliga mängder minskar. Detta innebär att planområdet inte försämrar möjligheterna att uppnå miljö kvalitetsnormerna för vatten.

För skyfallshantering inom planområdet föreslås strategisk höjdsättning av torg, vägar och kvartersmark. En skyfallsyta föreslås anläggas i den planerade parken i den södra platsen. Vatten som hanteras i skyfallsanläggningen är volymer från kvartersmark som byggs bort i och med den planerade bebyggelsen, detta motsvarande ca 450 m³. För att inte riskera att öka avrinning mot befintliga fastigheter väster om planområdet blir tröskelnivåer viktiga mot den befintliga bebyggelsen i väster samt att lutningen på det västra stråket tillåter en avrinning mot den södra parkytan.

SAMRÅDSHANDLING

För de byggnader som ligger inom planområdet föreslås en strategisk höjdsättning med en färdigt golvnivå 0,2 m ovan maximal vattennivå vid klimatanpassat 100-årsregn, detta enligt Göteborgs Stads krav beskrivet i tematiskt tillägg för översvämningsrisker (TTÖP).

Det är viktigt att marken lutar bort från byggnaderna för att inte riskera att vatten blir ståendes mot fasad och göra skada. Eftersom det planeras underjordiska garage inom planområdet behöver markens höjdsättning säkerställa att inget vatten går mot infarterna alternativt att det finns en tröskel på 0,2 m över marknivå. För att skydda garage och övrig underjordisk infrastruktur bör vattentät fasad anläggas upp till 0,2 m ovan marknivå.

Bebyggelseförslaget visar på slutna kvarter med innergårdar utan öppning. Skyfallsvatten behöver kunna stå eller avtappas från innergårdarna utan att göra skada på byggnaderna eller underjordisk infrastruktur. Det bästa med hänsyn till skyfallshantering är att bygga öppna kvarter där vatten kan ta sig ut när dagvattensystem och lösningar är fulla. Om detta inte är möjligt går det att anlägga utlopp i fasad som fungerar som bräddpunkt.

Kongahällavägen är en prioriterad väg för framkomlighet och eftersom vägen ingår i planen finns det krav på att maximalt vattendjup vid skyfall inte får överstiga 0,2 m. Inga risker kopplade till framkomlighet har observerats längs del av Kongahällavägen som ingår i planområdet.

Inom planarbetet har ett förslag för gator och grönytor tagits fram. Genomförbarheten av förslaget har inte granskats med hänsyn till dagvatten- och skyfallshantering. Detta behöver utredas vidare i fortsatt planarbete tillsammans med genomförbarheten utifrån ett VA-ledningsperspektiv.

Vatten och avlopp

Kapaciteten på dricks- och spillvattennätet bedöms i detta skede vara tillräcklig för att försörja planerad bebyggelse med vattentjänster. Behovet av brandvatten bedöms vara 20 l/s då bebyggelsen överstiger 4 våningar. Kapaciteten på dricksvattennätet bedöms i detta skede vara tillräcklig för att försörja området med brandvatten. Räddningstjänsten har bekräftat att antalet brandposter i anslutning till planområdet uppfyller standard och att inga nya brandposter behövs med anledning av detaljplanen.

Kretslopp och vatten klarar trycksatta tappställen för dricksvatten upp till max +34 meter. Våningar över denna höjd behöver trycksättas med privat tryckstegring.

Spillvattenledningarna är av typen självfall vilket innebär att direkt pumpning till systemet inte är tillåtet. Behöver spillvatten pumpas från den privata fastigheten till det kommunala VA-nätet, exempelvis om garagenivåer ligger under förbindelsepunktens nivåer, behöver privat släppbrunn anordnas innan förbindelsepunkt. Eventuell pump och släppbrunn är en privat VA-installation och ska anordnas/skötas av fastighetsägare.

Respektive fastighet planeras att förses med en förbindelsepunkt i fastighetens omedelbara närhet för vardera vattentjänst. För detta erfordras en ledningsutbyggnad om ca 30 meter för dricks- och spillvatten i det norra stråket. Förutom en ny förbindelsepunkt förväntas befintliga serviser kunna nyttjas men behöver anpassas till dimensionerande flöden vilket kontrolleras vid ansökan om VA-anslutning. Erfordras en uppdimensionering av servis ersätts detta mot en kostnad enligt gällande VA-taxa.

SAMRÅDSHANDLING

Förbindelsepunkter förmedlas i samband med ansökan om VA-anslutning, som skickas till Kretslopp och vatten.

Avlopps nätet inom kvartersmark ska utformas som duplikatsystem med skilda ledningar för dag- och dräneringsvatten respektive spillvatten. För att anslutning med självfall ska tillåtas ska färdigt golv vara minst 0,3 meter över marknivå i förbindelsepunkt, med hänsyn till risk för uppdämning i allmänt dag- och spillvattensystem. Kretslopp och vattens fördröjningskrav för dagvatten ska uppfyllas innan anslutning till allmänt ledningsnät. Krav vad gäller avskiljning av föroreningar i dagvattnet ska vara uppfyllt.

Inom planarbetet har ett förslag för gator och grönytor tagits fram. Genomförbarheten av befintliga och nya VA-ledningar med bland annat tillräckliga avstånd till andra ledningar i sektion eller avstånd till träd har inte studerats i förslaget inför samråd. Detta behöver utredas vidare i planarbetet tillsammans med genomförbarheten utifrån ett dagvatten- och skyfallsperspektiv.

I Kongahällavägen visar allmän platsförslaget att hållplatsflytten medför att en av busshållplatserna hamnar ovanför befintliga VA-ledningar. En hållplats med betongplatta medför komplicerade drift- och underhållsarbeten samt fördyrande återställandearbeten. Möjliga ledningsflyttalternativ i plan har därför studerats inför samrådet. I denna studie har en förutsättning från Exploateringsförvaltningen varit att ledningarna inte får flyttas till gång- och cykelstråk längs med Kongahällavägen. Ledningsflyttalternativ har studerats tillsammans med ett förnyelsealternativ där risken för driftsstörningar minimeras. Förnyelsealternativet är den fortsatta planeringsförutsättningen för detaljplanen där förnyelsen bekostas av påkallande part och inte Kretslopp och vatten (vilket ska framgå av exploateringsavtal).

Utformning av den södra platsen behöver ta hänsyn till befintliga dricks- och spillvattenledningar genom ytan och säkerställa ett tillräckligt säkerhetsavstånd och täckning ovanför ledningarna.

Om markarbeten planeras närmare än 10 meter från VA-anläggning ska Kretslopp och vatten få möjlighet att granska arbetet enligt rutin ”Kretslopp och vattens anvisningar för markarbeten” på Göteborg stads hemsida.

Värme

Fjärrvärmeanslutning till fastigheten finns idag, anslutning sker från väster.

Ei och tele

Inom planområdet har Telia en nätstation som försörjer stora delar av Torslanda. Ny placering av nätstation möjliggörs på allmän plats PARK alternativt på kvartersmark med beteckningen ”E”.

Göteborg Energi har en transformatorstation som föreslås flyttas till en mindre byggnad på torget.

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

Avfall

Angöring till de nya kvarteren med sopbil och fettslambil möjliggörs både från allmän gata och kvartersgata. Planförslaget möjliggör en rundkörning runt de tre nya kvarteren vilket gör att backrörelser kan undvikas. Trafikföringen kommer att vara enkelriktad på den västra gatan. Det kommer även att vara möjligt att trafikera gränden och torget med sopbil vid behov. Förskola och församlingshem nås via den nya gatan i norr och trafiken kommer att vara dubbelriktad till dessa verksamheter. Angöring för avfallshämning från livsmedelsbutik sker från söder, på en ny lastgård. Komprimatorer och lastkaj förläggs i byggnaden. För detaljer se figur 30.

Övriga åtgärder

Geotekniska åtgärder

Nya byggnader föreslås grundläggas med en kombination av platta/plintar på fast botten eller direkt på berg med spetsburna pålar vilket innebär att byggnaden i sig inte ger pålastning på jorden.

För temporära arbeten i form av schakter ska stabilitetsförhållandena utredas och en arbetsberedning tas fram. Schakt för grundläggning av byggnaden kommer sannolikt att åtminstone delvis att utföras inom spontkonstruktion, dels då utrymme släntschakt saknas dels för att förhindra grundvattensänkning i omgivningen.

Markmiljö

Resultatet från undersökningen visar på viss förekomst av föroreningshalter överskridande känslig markanvändning som bostadsändamål (KM) i fyllnadsmassor. Påträffade förhöjda föroreningshalter utgör inte ett hinder för planerad framtida markanvändning utan att de ställvis påträffade föroreningarna kan hanteras och avhjälpas i kommande skeden.

Enligt nuvarande utformning kommer större delen av området behöva schaktas ut av tekniska skäl för att möjliggöra för källare varvid påträffade föroreningar kommer avhjälpas i samband med anläggningsarbetet. Kompletterande provtagning kan då bli aktuellt för att klassificera de massor som avses schaktas ut enligt krav från den valda mottagningsanläggningen.

Vid justering av utformning som innebär mindre behov av tekniska schakt av de ytor där förorening påträffats kan en kompletterande undersökning behövas samt en riskbedömning tas fram för att klargöra eventuellt åtgärdsbehov samt risker med ett eventuellt kvarlämnande av de påträffade föroreningarna. Framtagande av platsspecifika riktvärden för aktuellt område har inte gjorts i detta skede men är lämpligt vid riskbedömning och bedömning av åtgärder.

Arkeologi

Det finns inga kända fornlämningar inom planområdet och det har inte bedömts finnas ett behov av arkeologisk utredning inom planområdet.

Buller

En trafikbullerutredning har upprättats enligt PBL 4 kap 33a§. Bullerutredningen innehåller en redovisning av beräknade värden för omgivningsbuller, se bilaga.

Riktvärden

Enligt förordningen om trafikbuller vid bostäder (SFS 2015:216 med ändringar tom SFS 2017:359) gäller följande:

3 § Buller från spårtrafik och vägar bör inte överskrida

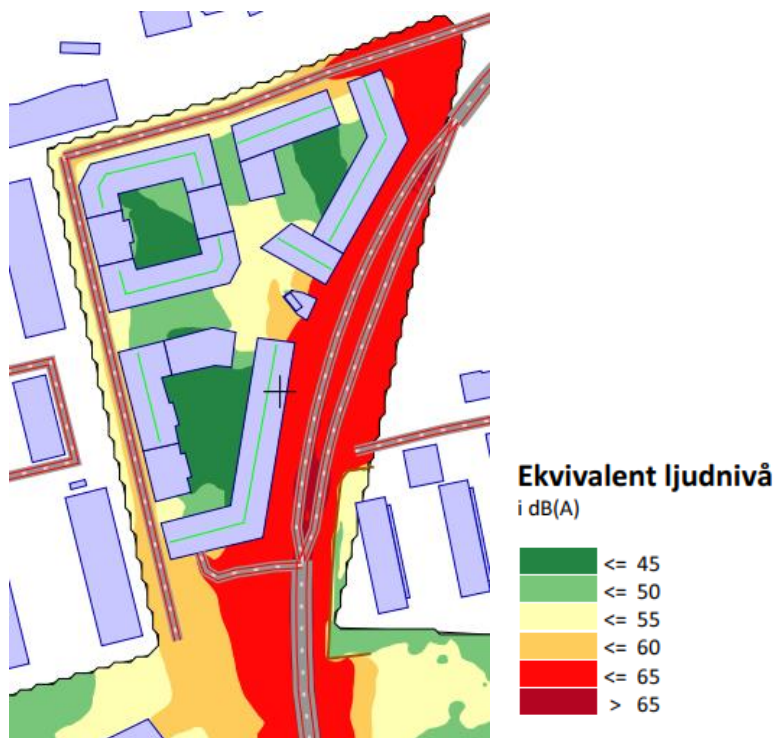
1. 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad, och
2. 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden.

För en bostad om högst 35 kvadratmeter gäller i stället för vad som anges i första stycket 1 att bullret inte bör överskrida 65 dBA ekvivalent ljudnivå vid bostadsbyggnadens fasad.

4 § Om den ljudnivå som anges i 3 § första stycket 1 ändå överskrids bör

1. minst hälften av bostadsrummen i en bostad vara vända mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrids vid fasaden, och
2. minst hälften av bostadsrummen vara vända mot en sida där 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrids mellan kl. 22.00 och 06.00 vid fasaden.

Beräkningarna visar att ljudnivåer vid fasad överskrider riktvärden mot främst Kongahällavägen. Därmed måste planlösningen anpassas så att kraven enligt 4 § uppfylls. Hälften av bostadsrummen ska vara vända åt tyst sida. Alternativt att lägenheterna är högst 35 kvm. Fasaden och fönster ska i senare skede dimensioneras av akustiker för att garantera att krav på ljudnivå inomhus från yttre ljudkällor uppfylls.



Figur 35 Ekvivalenta ljudnivåer vid fasad. Frifältsvärde och beräkningshöjd 1,5 meter ovan mark. Prognosår 2040.

Torget och parker

Ekvivalenta ljudnivåer på torget beräknas vara 50–55 dB. Det är samma ljudnivå som riktlinjer för skolgård och ljudmiljön anses bli godtagbar.

Föreslagna parkytor ligger i sedan tidigare bullerutsatt läge och lokala åtgärder kan behöva studeras för att öka vistelsekvaliteten.

SAMRÅDSHANDLING

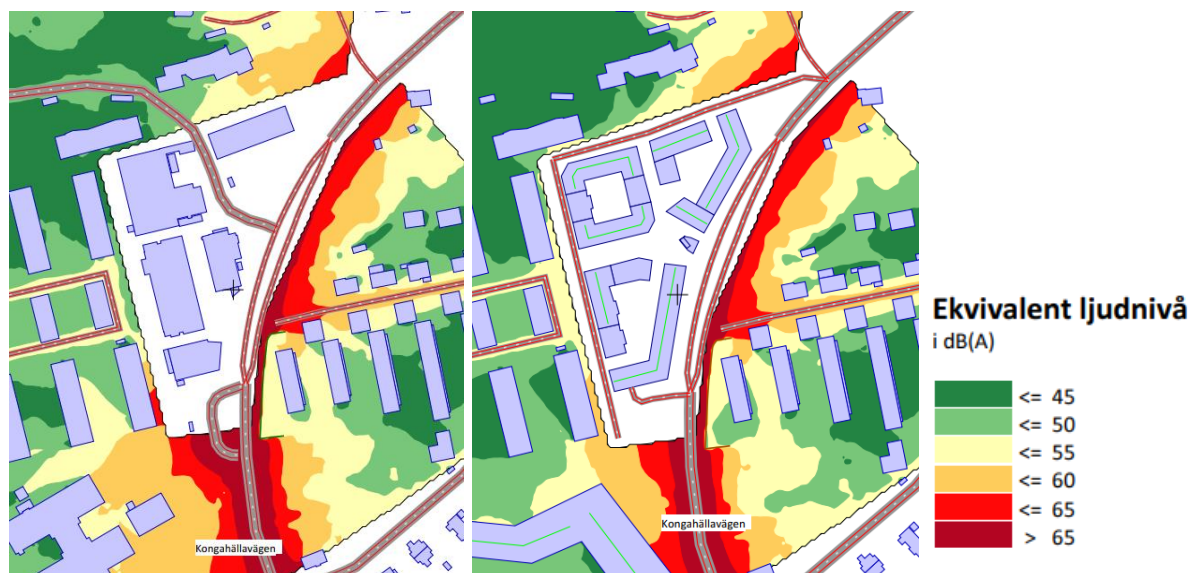
Påverkan på befintlig bebyggelse

Beräkning visar ingen större förändring av ljudnivåer vid befintliga fasader på grund av den föreslagna bebyggelsen. Först vid en ökning med 3 dB kommer ökningen att upplevas som en höjning av ljudnivån. De nya byggnaderna bidrar till en förändring av ljudbilden genom nya reflektioner av ljudet från vägtrafiken men kommer inte ge en större upplevd påverkan för boende i de befintliga husen.

Göteborgs Stad planerar i framtiden för eldrivna bussar. Därmed kommer ljudnivåerna från busstrafiken vid låga hastigheter att sänkas drastiskt, exempelvis nära hållplatser. Idag svänger bussen av Kongahällavägen och in/ut på en busshållplats, intill Noleredsskolan. Flytten av busshållplatsen ger en något förbättrad ljudbild vid skolan och bostäderna väster om hållplatsen men det bedöms inte bli någon märkbart ökad ljudnivå från det nya hållplatsläget i Kongahällavägen, för närliggande bebyggelse öster om vägen.

När lastbilar passerar på gatorna förekommer maximala ljudnivåer. De nya gatorna är enkelriktade och ska utformas för en hastighet om max 30 km/h, dock är den verkliga hastigheten ofta lägre. Leveranser sker dagtid.

Föreslagen markanvändning och bebyggelse påverkar inte möjligheterna att nå riktvärden för skolgård.



Figur 36 Ekvivalenta ljudnivåer vid fasad. Frifältsvärde och beräkningshöjd 1,5 meter ovan mark. Tv befintlig situation och th med den föreslagna bebyggelsen och prognosår 2040.

Luft

Baserad på miljöförvaltningens översiktliga beräkningar är dagens halter av kväveoxid och PM₁₀ i planområdet under gränsen för miljö kvalitetsnormer. Trafikflödena förväntas minska på Kongahällavägen, vilket är positivt ur luftmiljösynpunkt. De beräknade halterna avser dock en miljö utan den kvartersstruktur som föreslås, vilket kan påverka vindflödet och borttransport av luftföroreningar från vägtrafiken. En luftutredning ska därför göras, som undersöker den planerade bebyggelsens påverkan på luftmiljön runt Torslanda torg. Kraven har också skärpts, i enlighet med EU:s överenskommelse om nya luftvårdsdirektivet, vilket kommer att vara en förutsättning för utredningen.

Kompensationsåtgärder

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

Större delen av planområdet är privatägd men det finns behov av att fortsatt utreda och eventuellt kompensera negativ påverkan på ekosystemtjänster. En sammantagen bedömning och förslag på kompensationsåtgärder har ännu inte gjorts men kommer att göras tillsammans med berörda kommunala förvaltningar.

Grönytefaktor

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

Grönytefaktorn är ett mått på hur mycket ekosystemtjänster ett område ger, det vill säga hur mycket hjälp vi får av gröna och blå ytor för att hantera platsens miljötmaningar. Målnivåer för grönytefaktor inom gata/torg är 0,15 och förslaget ger en faktor på 0,11. Målnivå inom park är 0,55 och förslaget har en faktor på 0,41.

Sol- och skuggstudie

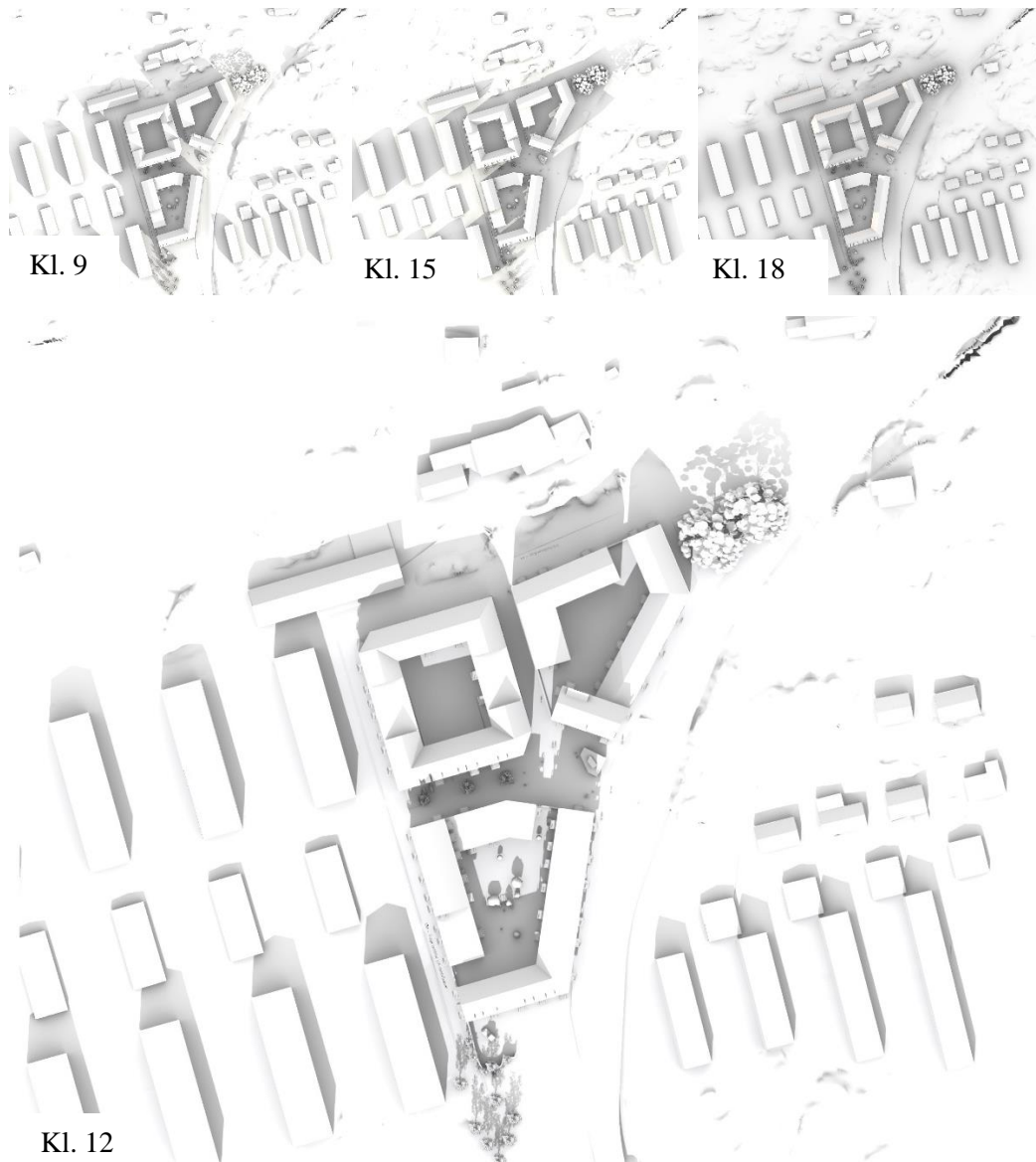
En studie har tagits fram som visar hur sol och skugga vandrar över dagen. Under sommarhalvåret erbjuds bra solförhållanden på torg och gårdar dagtid medan de är skuggiga kvällstid. Sol- och skuggstudien finns som bilaga.

20 juni



Figur 37 Sol- och skuggstudie vid sommarsolståndet, White arkitekter.

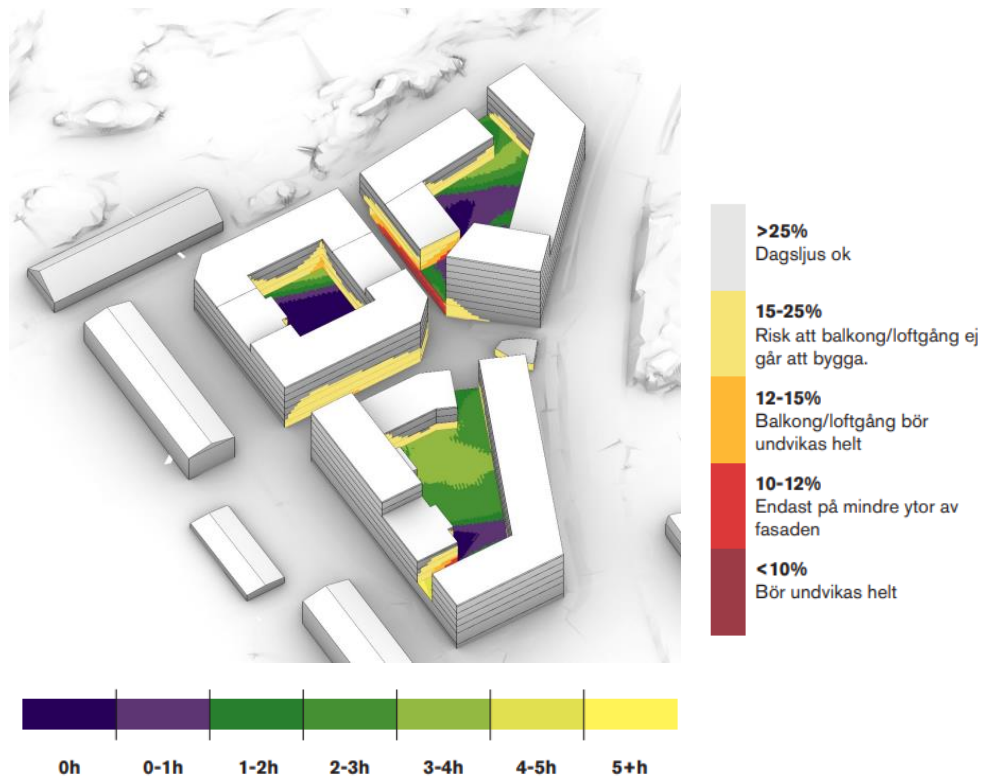
20 mars och 22 september



Figur 38 Sol- och skuggstudie vår- och höstdagjämning.

Dagsljus

En studie över dagsljus i lägenheter och på gårdar har genomförts och redovisas i sin helhet i bilaga. Den visar acceptabla förhållanden. Fastighetens geometri innebär att två av kvarteren får en mer triangulär form vilket får som konsekvens att några byggnadsdelar behöver sänkas för att få in bra med ljus på insidan av kvarteren.



Figur 39 Dagsljusstudie vid tidpunkt 20 mars kl. 09-17 (vårdagjämning).

Fastighetsindelning

Fastighetsindelningen, servitut, gemensamhetsanläggningar, u-områden, med mera, framgår av plankartan. Se figur 40 för en sammanställning av marköverlåtelse i och med planförslaget.

Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

Anläggningar inom allmän plats

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

I anslutning till planområdet finns allmän plats som förvaltas av kommunen.

Anläggningar inom kvartersmark

Byggaktören ansvarar för utbyggnad, drift och förvaltning av all kvartersmark avsedd för bostads- och centrumändamål.

Anläggningar utanför planområdet

Kommunen, genom exploateringsförvaltningen, ansvarar för att bygga ut anläggningar utanför planområdet. Åtgärder som har direkt påverkan på planområdet kommer att finansieras genom både exploateringsbidrag och investeringsmedel.

Drift och förvaltning

Kommunen genom stadsmiljöförvaltningen ansvarar för drift och förvaltning av område utlagt i plankartan som "GATA", "PARK" och "TORG".

SAMRÅDSHANDLING

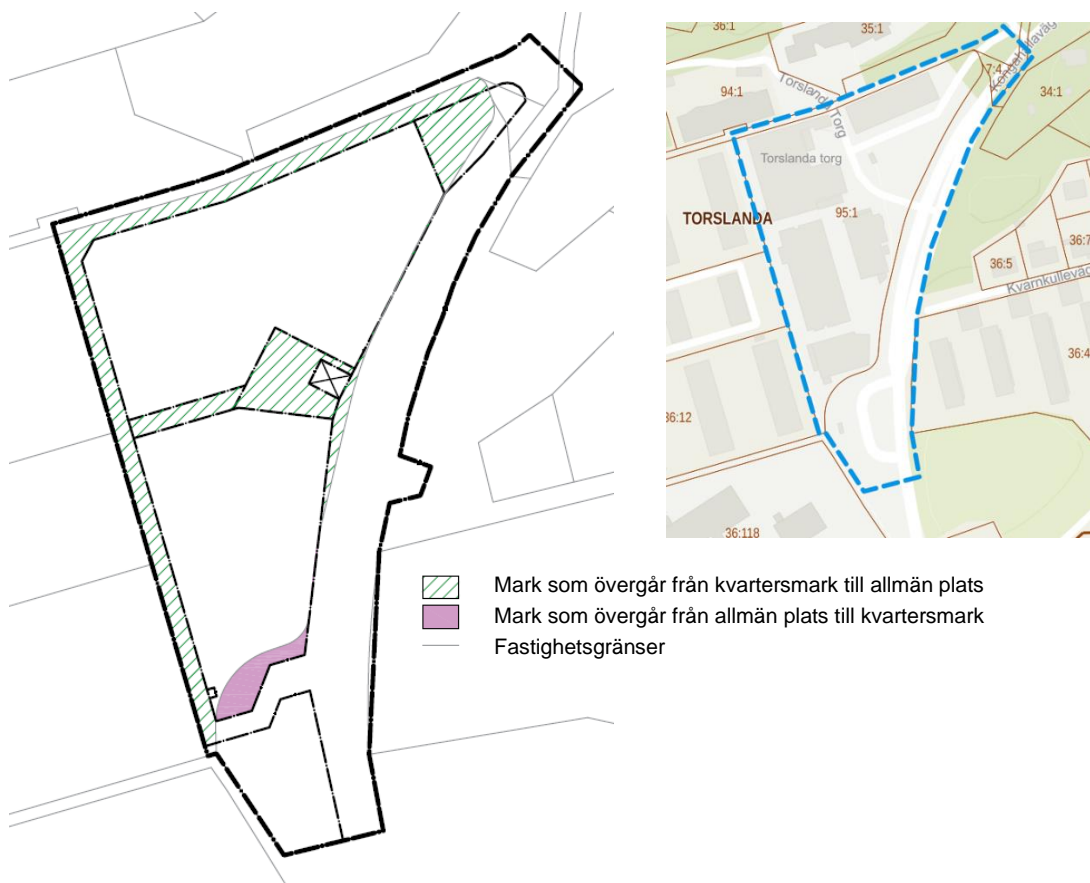
Byggaktören ansvarar för drift och förvaltning av område utlagt i plankartan som "B", "C" och "P" inom planområdet.

Fastighetsrättsliga frågor

Nedan beskrivs de fastighetsrättsliga konsekvenserna av detaljplanen.

Fastighetsrättsliga konsekvenser

Fastighet	Erhåller mark	Avstår mark	Markanvändning
TORSLANDA 95:1 <i>Balders fastighet</i>	Ca 300 kvm	Ca 3 300 kvm	Erhåller mark för bostads-/centrumändamål och avstår mark för allmän plats
TORSLANDA 36:1 <i>Göteborgs Stads fastighet</i>	Ca 3 300kvm	Ca 300 kvm	Erhåller mark för allmän plats och avstår mark för bostads-/centrumändamål



Figur 40 Till vänster, marköverlätelser enligt förslag till plankarta, och till höger en fastighetskarta.

Mark ingående i allmän plats, inlösen

Med kommunalt huvudmannaskap har kommunen en rättighet men även skyldighet att lösa in allmän plats som ligger inom privatägda fastigheter. Kommunalt huvudmannaskap innebär även att kommunen innan genomförandetidens utgång ska ha upplåtit de allmänna platserna för allmänt nyttjande. All mark som ingår i allmän plats ska läggas till angränsande kommunal fastighet.

Fastighetsbildning

Fastighetsbildning ska ske i enlighet med detaljplanen. Genomförandet av planen kommer att innebära lantmäteriatgärder såsom fastighetsreglering, anläggningsåtgärder samt eventuellt bildande av ledningsrätt.

Gemensamhetsanläggningar

Genom att bilda en gemensamhetsanläggning blir berörda fastighetsägare gemensamt ansvariga för anläggningens utförande och framtida drift. Gemensamhetsanläggningen kan förvaltas antingen direkt av delägarna i gemensamhetsanläggningen (delägarförvaltning) eller av en särskild bildad samfällighetsförening (föreningsförvaltning).

Omprövning/upphävning av GA:61 kommer i och med planen behöva genomföras. Fortsatt åtkomst för berörda fastighetsägare i gemensamhetsanläggningen kommer säkerställas med anslutning till allmän plats.

Gemensamhetsanläggningar på kvartersmark kan bli aktuellt, men omhändertas i sådant fall av fastighetsägaren i ett senare skede.

Servitut

Aktuella servitut inom Torslanda 95:1 som kan bli aktuella för omprövning eller upphävande.

14-IM1-66/4608B.1 – Avtalsservitut, ledningar mm.

14-IM1-73/6115.1 – Avtalsservitut, ledning.

14-TRL-1826.1 – Officialsservitut, väg.

14-TRL-1902.1 – Officialsservitut, ledning mm.

14-TRL-1902.5 – Officialsservitut ledning.

Ledningsrätt

Vid omläggning av ledningar till följd av exploateringen ska eventuell ledningsrätt omprövas att gälla ledningens nya läge. De delar av befintliga allmänna ledningsområden som hamnar på kvartersmark till följd av den nya detaljplanen ska säkerställas med ledningsrätt, till förmån för respektive ledningsägare.

Vid överlåtelse av kommunägd mark regleras i genomförandeaftalet att byggaktören utan ersättning ska upplåta ledningsrätt för erforderliga ledningar och nätstationer inom kvartersmark till förmån för kommunen, kommunala bolag och privata ledningsägare. Ledningsägare är dock skyldiga att bevaka sina rättigheter samt upplysa kommunen avseende projektets påverkan på det egna ledningsinnehavet. Respektive ledningsägare ansöker om ledningsrätt.

Allmänna ledningar, inom områden markerade med u på plankartan, kan säkerställas med ledningsrätt.

SAMRÅDSHANDLING

Inom områden som på plankartan markerats med E kan tekniska anläggningar placeras. Dessa ska säkerställas med ledningsrätt alternativt avstyckas till egna fastigheter.

Berörda ledningar som omfattas av nybildning, omprövning eller upphävande av ledningsrätt är:

1480K-2014F197.1 – Fjärrvärme - eventuellt omprövas.

1480K-2011F292.1 – Tele - eventuellt omprövas.

1480K-1992F111.1 – Starkström – omprövas/upphävas.

1480K-1992F111.2 – Transformator, omprövas/upphävas.

Ansökan om lantmäteriförrättning

Kommunen, genom exploateringsförvaltningen, ansöker om och bekostar erforderlig fastighetsbildning för överföring av allmän plats till lämplig kommunal fastighet, samt för överföring av mark som skall överföras från kommunen till byggaktören.

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

Avtal

Avtal mellan kommun och byggaktör

Enligt Plan- och bygglagen (PBL) ska kommunen redovisa vilka exploateringsavtal som i samband med detaljplanen genomförande ska tecknas och dess huvudsakliga innehåll. Innehåll kan vara utbyggnad av allmän plats, fastighetsbildningsåtgärder, ledningsflytt med mera. Detaljplanens konsekvenser för byggaktören avseende ekonomi, åtaganden mm ska beskrivas.

Innan detaljplanen antas ska, i enlighet med kommunens riktlinjer för exploateringsavtal, avtal tecknas mellan kommunen och byggaktör angående genomförandet av planen. Genom exploateringsavtalet regleras bl.a. utbyggnaden av kommunaltekniska anläggningar inom avtalsområdet. Byggaktören förbinder sig att betala ett exploateringsbidrag till kommunen och att i förekommande fall ställa en ekonomisk säkerhet i samband med avtalets tecknande. Exploateringsavtalet medför bland annat att planens genomförande säkerställs ekonomiskt samt att samordningen mellan byggaktören och kommunen regleras avseende utbyggnad av kvartersmark respektive allmän plats. För byggaktören innebär exploateringsavtalet att kostnader för planens genomförande tydliggörs och att byggaktören känner till kommunens intentioner avseende utbyggnad av allmän plats mm.

Avtal om fastighetsreglering samt eventuella servitutsavtal kommer att upprättas i anslutning till exploateringsavtalet.

Avtal mellan ledningsägare och byggaktör

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

SAMRÅDSHANDLING

Inom privatägd fastighet står ett teknikhus med tillhörande ledningar som i och med planen kan komma att behöva flyttas. Marken är upplåten med arrende och avtal mellan parterna behöver träffas inför möjlig flytt.

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

Dispenser och tillstånd

Dispens från biotopskyddet för borttagande av alléträd längst med Kongahällavägen kommer troligen krävas. Kommunen, i egenskap av markägare, ansvarar för ansökan av dispens.

Tidplan

Tidplanen ovan är ungefärlig och kan komma att ändras under planprocessen. Om planen inte överklagas vinner den laga kraft cirka fem veckor efter antagande.

Samråd: 4:e kvartalet 2024

Granskning: 3:e kvartalet 2025

Antagande: 2:a kvartalet 2026

Förväntad byggstart: 2027

Färdigställande: cirka 2030

Genomförandetid

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

Planens genomförandetid

Genomförandetiden är tio år från den dag då beslutet att anta planen vinner laga kraft. Tio år bedöms vara en rimlig tid för utbyggnad enligt planförslaget eftersom kvartersmark och allmän plats troligtvis kommer behöva byggas ut etappvis.

Överväganden och konsekvenser

Följande frågor har varit centrala i framtagandet av förslaget och de avvägningarna som gjorts mellan olika intressen för att få till önskvärd kvalitet och funktion:

- Hänsyn till kulturmiljön norr om planområdet. I mötet med Torslanda kyrka, klockstapeln och församlingshemmet föreslås en grön gestaltad plats som ersätter dagens markparkering. Bebyggelsekvarteret är tillbakadraget och skapar en tydlig fond. Fasaden och platsen ska gestaltas med ett lugnare uttryck som låter de två större popplarna ta plats.
- Möjliggöra en kvalitativ, stadsmässig kvartersutformning utifrån fastighetens geometri, behöver beakta sol- och dagsljus samt brandskydd. Planen möjliggör en kvartersstruktur med bostäder och handel i bottenvåningen. Några få öppningar i kvarterets övre delar är nödvändiga för att klara rådande dagsljus- och brandskydds krav men kvarteren är slutna kvarter i gatuplan.
- Behovet att lösa godshantering och parkering utan att göra avkall på en trygg och intressant stadsmiljö. Förslaget möjliggör en laztzon till livsmedelsbutik som är separerad från övriga trafikflöden, som får en omhändertagen gestaltning i samklang med angränsande parkområde och bostadshus.
- Bristande framkomlighet och behov av ökat hållbart resande i Torslanda. Ett flertal åtgärder föreslås i en åtgärdsvalsstudie för Kongahällavägen, vilka är en förutsättning för fortsatt bebyggelseutveckling. Inom planområdet föreslås en ny placering av busshållplatsen vid torget. Detta medför att bussen inte längre behöver svänga av Kongahällavägen samt får ett separat busskörfält. Detaljplanen är beroende av tvärförbindelsen (DP Tvärförbindelse i Torslanda i stadsdelarna Lilleby och Syrhåla), som minskar behovet av genomfartstrafik i centrala Torslanda.
- Skyfall omhändertas i en av de föreslagna parkytorna och marknivåerna anpassas så att ytvattnet rinner dit.
- Kvartersutformning och etapputbyggnaden är planerad så att livsmedelsbutiken kan hållas öppen under byggtid.

Nollalternativet

Torslanda torg skulle fortsatt vara i behov av upprustning då det hamnat lite i skymundan sedan Amhult centrum byggdes. Ett nollalternativ skulle innebära att centrumbebyggelsen skulle bestå i samma omfattning som idag men att en upprustning skulle vara möjlig utifrån gällande detaljplans ramar. Det skulle inte kunna ske en komplettering med bostäder på platsen. Vidare skulle busshållplatsen ligga kvar i nuvarande läge. De två stora popplarna skulle inte vara skyddade i detaljplan.

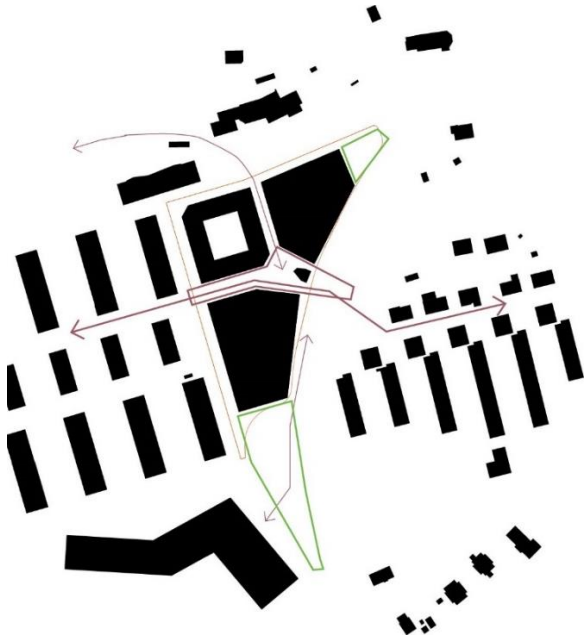
Målbild enligt Program för centrala Torslanda skulle inte nås.

Sociala konsekvenser och barnperspektiv

Riksdagen har beslutat att inkorporera konventionen om barnets rättigheter i svensk lag den 1 januari 2020. Lagen gäller vid stadsbyggnadsnämndens och kommunfullmäktiges beslut i planärenden oavsett när planarbetet påbörjades.

Sammanhållen stad och samspel

Kopplingen från bostadsområdena väster och öster om torget har varit styrande i placeringen av torget och stråket över torget. Kongahällavägen utgör en barriär idag och kommer fortsatt vara en trafikerad gata men tanken har varit att hastigheten ska saktas ner och gångstråk stärkas över gatan, i samband med torget och den nya busshållplatsen.



Figur 41 Gångstråk och nya offentliga platser.

Viktiga aspekter har varit att arbeta med rumsligheten och att skapa en attraktiv mötesplats. Förutom torget tillskapas två mindre parktytor som kan fungera som mötesplats för boende i stadsdelen. På torget finns plats för till exempel marknad eller evenemang.

Det är svårt att helt undvika baksidor men att gestalta lastzonen som en del av en plats samt addera bostäder med entréer, fönster och balkonger ger bättre förutsättningar för trygga miljöer. Ett mål har varit att tillföra grönska på det nya torget och platserna, vilket är en brist idag.

De tre nya kvarteren kommer att ha slutna bostadsgårdar med ytor för utevistelse intill bostaden samt att det skapas förutsättningar för mötesplatser utanför sin egen tomt eller kvarter. Målsättningen är en ökad kvalitet i de publika rummen och en viktig fråga som arbetats med under framtagandet av förslaget är hur barn och unga rör sig genom området. Detta för att bland annat möjliggöra för att fler unga väljer cykel samt förhindra att gång- och cykelpassager sker vid olämpliga platser till exempel vid inlastningsytor eller att man genar över större vägar. Gång- och cykelstråken har prioriterats till och från förskolan och skolan, som ligger i anslutning till planområdet. Trafiken omkring torget kommer att ske på fotgängarnas villkor, bättre parkering för cyklar och mopeder planeras

SAMRÅDSHANDLING

samt lekmöjligheter på torget och ytor för spontana möten och aktiviteter kommer att finnas.

Vardagsliv

Målsättningen är öka boendekvalitet för Torslandaborna genom att skapa ett attraktivt torg för handel och möten.

I samband med programarbetet för centrala Torslanda konstateras det att centrala Torslanda uppfattas som ett trevligt, lugnt och tryggt område. Man känner sig dock minst trygg på Torslanda torg och att bättre förutsättningar för torget efterfrågades. Generellt önskas ett ökat handelsutbud, fler aktiviteter, mötesplatser och ett levande torg. Det efterfrågades fler bostäder för äldre med små hyreslägenheter eller trygghetsboenden. Många är positiva till fler bostäder men anser att trafiksituationen behöver lösas först.

Kvaliteter som finns idag och som finns med i förslaget är möjlighet till närservice, tillgängliga marknivåer, gott om sittplatser och cykel- och bilparkering i anslutning till torget. Aktiva fasader balanseras med tillgänglighet med bil till handeln. Vidare ryms fortsatt lekmöjlighet på torget och trafiken omkring torget kommer att ske på fotgängarnas villkor.

Yta för spontanlek föreslås på torget men det finns även rum för det i den södra parkytan. Fastighetsägaren har en målbild om fler kvällsöppna restauranger vid torget.

Andra behov som föreslås åtgärdas är bättre parkeringsmöjligheter för cyklar och mopeder. Busshållplatsens placering upplevs idag som otrygg och att den ligger avlägset. I förslaget föreslås den få en ny placering vid torget.

Planarbetet har skett i dialog med Stadsfastighetsförvaltningen som planerar den nya Noleredsskolan. Skolvägarna har varit en viktig del, framförallt där markanspråk möts, så att det blir både säkert och attraktivt. Fokus har bl.a. varit att prioritera gång- och cykelmöjligheterna till förskolan och skolan.

Förslaget ska vara möjligt att bygga ut i en etappindelning som möjliggör att livsmedelsbutiken kan vara kvar under hela genomförandefasen.

Identitet

Omdaningen av torget innebär att platsen får en ny identitet. En mindre signumbyggnad föreslås i blickfånget från Kongahällavägen och stråken till torget. Den fyller ett signalvärde och ger möjlighet till ett livfullt torg.

Förslaget bygger vidare på den småskalighet och mötesplats som torget utgör idag och ger förutsättningar för mer livskraftig handel och mer befolkat torg.

Konstverket på torget är en del av platsens identitet idag och tanken är att det fortsatt ska finnas kvar inom planområdet. Det finns ett flertal lämpliga placeringar inom allmän platsmark (torg, park) och på illustrationsplanen föreslås en plats i "poppelparken", som andas ett lugn och kan bli ett spännande möte med de historiska byggnaderna i närområdet.

En central fråga som påverkat utformningen av förslaget är kyrkomiljön, som är del av centrala Torslandas identitet.

Hälsa och säkerhet

Målsättningen är ökad kvalitet i de publika rummen. En viktig fråga som arbetats med är hur barn och unga rör sig genom området. Detta för att bland annat möjliggöra för att fler

unga väljer cykel samt förhindra att gång- och cykelpassager sker vid olämpliga platser, till exempel vid inlastningsytor eller genar vid busshållplats. Gång- och cykelstråken har prioriterats till och från förskolan och skolan som ligger i anslutning till planområdet.

Belysningen är idag bristfällig och en vacker ljussättning har identifierats som mycket viktig åtgärd för att skapa en trygg, säker och trivsamt miljö.

Detaljplanen innebär tillskapande av bostäder i ett område som saknar stadsdelspark. En ny stadsdelspark ryms inte inom planområdet, men detaljplanen bidrar till ett behov av stadsdelspark som behöver utredas på en övergripande nivå för denna del av Torslanda.

Miljökonsekvenser

Hushållning med mark- och vattenområden m.m.

Vid utarbetande av denna detaljplan har Stadsbyggnadsförvaltningen 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.

Delar av planområdet ligger inom riksintresse för högexploaterad kust, enligt miljöbalkens 4:e kapitel, med bestämmelser som syftar till att säkerställa att de samlade natur- och kulturvärdena som finns längs med kusten bevaras. Bestämmelserna syftar dock inte till att hindra utvecklingen av befintliga tätorter utan att exploatering ska fokuseras till områden som redan är exploaterade för att värna naturliga kustmiljöer. Planförslaget innebär att redan ianspråktagen och hårdgjord mark utvecklas och förslaget är förenligt med Översiktsplan för Göteborg.

Förvaltningen bedömer att redovisad användning kan anses vara den från allmän synpunkt mest lämpliga utifrån planområdets förutsättningar och föreliggande behov. Planen bedöms inte medföra att miljökvalitetsnormerna överskrids.

Särskilt beslut om betydande miljöpåverkan

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

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

Detaljplaneförslaget medger en förtätning i befintlig sammanhållen bebyggelse.

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

- Inte påverkar något Natura 2000-område och därmed inte kräver tillstånd enligt MB 7 kap. 28 §.
- Inte bedöms negativt påverka möjligheterna att uppfylla nationella och regionala miljömål.
- Inte bedöms ge upphov till en betydande miljöpåverkan på biologisk mångfald, landskap, fornlämningar, vatten etc.
- Inte ger upphov till betydande risker för människors hälsa eller för miljön till följd av allvarliga olyckor eller andra omständigheter.
- Inte bidrar till att några miljökvalitetsnormer överskrids.

SAMRÅDSHANDLING

Ytterligare motiv till ställningstagandet är att planen följer intentionerna uppsatta i Översiktsplanen för Göteborgs kommun samt att planens genomförande ger upphov till påverkan på ett begränsat område och på begränsade intressen.

Kommunen har därmed preliminärt bedömt att en miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning inte behövs för aktuellt planförslag. Undersökningssamråd med länsstyrelsen samordnas med plansamrådet.

Följderna av planens genomförande ska dock alltid redovisas enligt PBL. Nedan följer därför en kort sammanställning av planens miljökonsekvenser.

Planförslaget innebär att redan ianspråktagen och hårdgjord mark utvecklas och det skapas förutsättningar för en attraktivare kollektivtrafik samt bostäder i kollektivtrafiknära läge. Inom planområdet beaktas och utvecklas även gång- och cykelmöjligheterna. Förslaget skapar förutsättningar för lokal handel och service vilket minskar resbehov i stadsdelen.

Andel grönytor ökar i jämförelse med idag. Föreslagna tillkommande parkytor är relativt små men ersätter vad som idag är hårdgjorda ytor för bilparkering och busshållplats. Stora värdefulla träd skyddas i detaljplanen. Inom planområdet finns biotopskyddade trädrader som behöver ersätts. Nya träd och trädrader föreslås planteras både inom och utanför planområdet.

Miljömål

Detaljplanen kommer dels att främja och dels att inte påverka miljömålen enligt Göteborgs Stads Miljö- och klimatprogram.

Delmål gällande naturmiljö bedöms inte påverkas, varken positivt eller negativt. Marken inom planområdet är redan ianspråktagen och hårdgjord. Trädrader med generellt biotopskydd påverkas dock men ska kompenseras. Hårdgjorda trafikytor kommer vid två områden i detaljplanen att ersättas med parkmark, vilket ger ett mindre tillskott av urban grönska.

Att arbeta för renare hav, sjöar och vattendrag. Bedöms i stort inte påverkas negativt då dagvattenhanteringen ska utföras enligt rekommendationer.

När det gäller minskad klimatpåverkan av transporter bedöms målet ge en viss positiv påverkan. Förslaget ger förutsättningar för lokal handel, vilket minskar resbehovet och det skapas förutsättningar för attraktivare kollektivtrafik. Fler bostäder ger dock ökade transporter, men bostäderna föreslås i ett bra kollektivtrafikläge. Vidare stärks gång- och cykelstråk inom området och kollektivtrafiken prioriteras med smidigare hållplatsläge samt busskörfält.

För de miljömål som rör energiproduktion bedöms planen kunna bidra med något positiva effekter då bebyggelsen föreslås få solpaneler på taken.

Lokala miljömål för människors hälsa bedöms påverkas positivt. Andelen park ökar inom området. även om parkytorna är relativt små. Trycket ökar dock på befintliga parker i och med fler invånare i området.

Naturmiljö

Naturvärdena på platsen består bland annat av skogsområden utanför planområdet, dock utgör Kongahällavägen en barriär. Det är därför gynnsamt att jätteträden får stå kvar för att hjälpa till med sammanbindningen mellan skogsområdena. Även trädalléerna fungerar

SAMRÅDSHANDLING

som möjliga spridningskorridorer för fåglar och eventuellt även fladdermöss i landskapet. Dessa områden innehåller boplatser och möjlighet till födosök för ett flertal fågelarter.

Träd medför flera ekosystemtjänster i stadsmiljön, förutom att naturmiljöer gynnar den biologiska mångfalden på olika sätt har också träden och skogsområdena i planområdets närhet positiva effekter socialt, estetiskt och hälsomässigt. De bidrar också genom att vara reglerande som att rena luften, ta upp dagvatten samt påverka det lokala klimatet genom att till exempel sänka temperaturen varma sommar dagar. I studier har man även visat att träd nära husfasader har en isolerande effekt på vintern samt skyddar mot sol och vinds slitage på fasaderna. Träden och skogsområdena bidrar helt enkelt till många hållbara lösningar. Förslaget innebär att alléerna behöver tas ned. Nya träd föreslås planteras inom planområdet samt att andelen grönyta ökas. Träd som tas ned på allmän platsmark ska ersättas med nya som planteras i stadsdelen, även utanför planområdet.

Förslaget kan ha en viss påverkan på skogsbrynet norr om planområdet. Att bebyggelse tillkommer, i cirka 4 våningar, gör att naturvärdesobjekt 1 och framförallt de grova hålträden som utgörs av två skogsekar kan komma att beskuggas, vilket i längden kan göra så att områdets karaktär förändras samt att trädens vitalitet försämras. Skuggpåverkan kommer att utredas närmre. Högre bebyggelse kan också till viss del påverka alléträden i naturvärdesobjekt 2 genom beskuggning. Ek och lönn som trädslag behöver cirka 3–6 timmar solljus per dag för att växa. Utifrån solstudien är det framförallt under vår och höst som beskuggningen kommer att öka mot träden som förekommer inom naturvärdesobjekt 1 och 2. Vad detta för får långsiktiga effekter på träden och biotopen som sådana är svårbedömt och certifierade arborist bör rådfrågas.

Planförslaget bedöms inte nämnvärt påverka de skyddsvärda arterna naverlönn, murgröna och ask inom naturvärdesobjekt 1, då murgröna trivs i skugga och asken bedöms vara på sådant avstånd att förändring av solbelysning inte påverkar trädets vitalitet negativt. Ask är dessutom ett trädslag som trivs i ett läge med sol-halvskugga. De yngre träden av idegran står på sådant avstånd att de inte bedöms påverkas av arbetet som ska utföras.

Negativ påverkan på fåglar kan ske under häckningstid vid anläggningstid på grund av störande ljud. En fågelinventering i området har gjorts och det heterogena landskapet utanför planområdet innefattar sannolikt motsvarande livsmiljöer som inom planområdet i tämligen god utsträckning. En exploatering av planområdet anses därför inte generera en betydande försämring av arternas livsförutsättningar, även om ingen fördjupad analys av detta genomförts. Dock rekommenderas att inga anläggningsarbeten eller avverkningar bör ske inom området under perioden april – juli. Detta som hänsyn till fåglar under häckningsperioden. Uppsättning av fågelholkar av olika storlek i området och dess direkta närhet skulle gynna flera av de arter som skulle kunna påverkas negativt av planerade åtgärder.

Kulturmiljö

Befintlig bebyggelse inom planområdet, uppförd från 1960-talet fram till idag, bedöms inte ha några betydande kulturhistoriska värden. Torgets karaktär och orientering har påtagligt förändrats med den nydaning som skedde under 1990-talet. Förändringarna under 1990-talet syftade till att förtydliga och utveckla torgkänslan vilket den nya planen syftar till att ytterligare utveckla.

Planområdet angränsar till en värdefull kyrkomiljö som följer hela planområdets norra gräns. Miljön påverkas indirekt av de förändringar som sker då tidigare obebyggd

SAMRÅDSHANDLING

parkeringsyta tas i anspråk för ny bebyggelse framför kyrkomiljöns sammanhängande gröna fond. Detta påverkar möjligheten att visuellt läsa samman kyrkomiljön från Kongahällavägen oavbrutet längs planområdet västerut. Vyer som tidigare varit öppna och sammanhängande inifrån planområdet blir delvis fragmentiserade av tillkommande bebyggelse.

För att förmildra denna fragmentisering har det nordöstra kvarteret fått en avfasning mot kyrkan i norr. De befintliga större träden bevaras och får en nyckelroll i den nya parkyta som bildas mellan det tillkommande kvarteret och kyrkan. I mötet mot kyrkan och parkytan sänks kvarterets höjd och fasaden ges en stramare utformning som underordnar sig platsen och harmoniserar med kyrkomiljön.

Befintligt torg är präglad av uppförandetiden kring 1960. Exploateringsgraden är låg, framförallt i två våningar. Detaljplanen medför en betydande förändring av platsen då exploateringsgraden ökas. De planideal som format området kring Torslanda Torg, 1960-talets raka strukturer med lamellhus placerade rätvinkligt i förhållande mot varandra, frångås för att ge plats åt slutna kvartersstrukturer. Förmildrande för bebyggelsestrukturen är 1990-talets årsring som redan till stor del brutit med torgets ursprungliga utformning.

För att förbättra för kollektivtrafiken föreslås ett busskörfält i södergående riktning, i Kongahällavägen. I den norra trafik Korsningen, vid Torslanda kyrka har natur- och kulturmiljön prioriterats, så att busskörfältet tillfälligt upphör samt att gång- och cykelvägen går likt idag. Detta för att minska på den area som korsningspunkten annars skulle behöva.

Påverkan på luft

Miljökvalitetsnormer för kväveoxid och PM10 klaras idag men en utredning ska genomföras för att bedöma hur den framtida bebyggelsen påverkar luftmiljön i området.

Genom planområdet, i anslutning till Torslanda torg, löper Kongahällavägen vilket är den största källan till luftföroreningar. Resterande gator som angränsar till planområdet är lokaltrafik som leder till bostadsområden, skola, församlingshem och förskola.

Nuläge (2022) innebär 9 500 fordon årsdygnstrafik (ÅDT) varav 1 000 är tung trafik, på Kongahällavägen nordost om Torslanda torg. Söder om torget och Gamla Tumlehedsvägen är det cirka 15 700 fordon (ÅDT) på Kongahällavägen, varav 1 600 är tung trafik.

Prognosen visar på cirka 6 800 ÅDT varav 600 tung trafik på Kongahällavägen i höjd med torget. Vidare beräknas 5 700 ÅDT norr om torget, att jämföra med nuläge 9 500 ÅDT. Söder om torget och Gamla Tumlehedsvägen visar prognosen på 15 400 ÅDT i jämförelse med nuläge 15 700 ÅDT.

Prognoserna visar därmed på en trafikminskning i jämförelse med nuläge (2022), trots att bostäder tillkommer. Detta beror till stor del på de utpekade trafikåtgärder i stadsdelen, bland annat tvärförbindelsen vars syfte är att avlasta trafiknätet i centrala Torslanda. Aktuell detaljplan för Torslanda torg kommer inte tas upp för antagandebeslut förrän ett antagandebeslut om tvärförbindelsen finns.

Påverkan på vatten

I Sverige har Vattenmyndigheterna, Länsstyrelserna samt Havs- och vattenmyndigheten utarbetat miljökvalitetsnormer (MKN) för de vattenförekomster som är definierade inom

SAMRÅDSHANDLING

vattenförvaltningsarbetet. För att uppnå god vattenstatus sätts kvalitetsmål i form av MKN för vattenförekomster. MKN uttrycker den ekologiska potential/status och kemiska kvalitet som vattenförekomsten ska ha uppnått vid en viss tidpunkt.

Ny exploatering ska inte försämra möjligheterna att uppnå MKN. Det innebär att rening av dagvatten ska bidra till att bibehålla eller förbättra vattnets status, vilket ofta innebär att minska tillförsel av näringsämnen kväve och fosfor samt metaller och organiska föroreningar.

För att minska dagvattnets miljöpåverkan på våra vattendrag har Miljöförvaltningen i Göteborg tagit fram särskilda riktlinjer och riktvärden för utsläpp av förorenat vatten och dagvatten (Göteborgs stad, Miljöförvaltningen, 2020). Som ett komplement till dessa riktlinjer har Göteborgs stad utarbetat vägledningen *Reningskrav för dagvatten* (Kretslopp och vatten, 2021) där bland annat styrande målvärden och riktvärden anges beroende av recipientens känslighet. Stadsutvecklingen behöver därför bidra med sin del i arbetet med att nå en förbättrad situation i vattenmiljöerna.

Varje fastighet ska kunna visa att riktvärden uppnås samt att föroreningsmängderna från planområdet inte ökar.

Huvudrecipienten är Rivö fjord nord som är klassad som kustvatten i *Reningskrav för dagvatten* (Kretslopp och vatten, 2021) vilket innebär att recipienten är mycket känslig och att Miljöförvaltningens riktvärden gäller. Recipienten finns klassad i VISS (VISS, 2023). Den ekologiska statusen i recipienten klassas som måttlig. Flera ekologiska kvalitetsfaktorer har undantag på grund av rådande förhållanden. Klassningen har baserats på miljökonsekvenstyperna 'Övergödning', 'Morfologiska förändringar och kontinuitet', 'Flödesförändringar' samt 'Särskilt förorenande ämnen' som alla har måttlig status. Tillförlitligheten klassas som medel vilket baseras på den miljökonsekvenstyp som har högst tillförlitlighet.

Torslandaviken eller Torsviken är inte klassad i *Reningskrav för dagvatten* (Kretslopp och vatten, 2021) eller i VISS (VISS, 2023). Torslandaviken är dock ett natura 2000 område (Göteborgs stad, 2023). Syftet med Natura 2000 områden är att bevara och utveckla livsmiljöer för skyddsvärda vilda djur och växter.

Torslandaviken utgör ett estuarium och är väletablerad fågellokal med rikt fågelliv. Göteborgs expansion med utbyggnad av Göteborgs hamn och oljeraffinaderier innebär att det finns få förutsättningar för en omfattande biologisk mångfald i älven och dess mynning vilket gör Torslandaviken unik. Det finns sedan 1996 en förening som arbetar ideellt med restaurering och utveckling av olika naturvärden kring Torslandaviken, framför allt fokuserat på fågellivet (Torslandaviken, 2023).

Med föreslagna åtgärder så påverkar inte planens genomförande MKN negativt då föroreningsmängderna ut från området minskar efter föreslagen rening. Vidare ökar inte heller flödet till recipienten till följd av planen då flödet minskar (marginellt med 10 l/s) utifrån flödesberäkningarna. Över tid kommer flödet dock öka till följd av klimatpåverkan men detta sker oberoende om planen genomförs eller inte.

Ekonomiska konsekvenser av detaljplanen

Kommunens investeringsekonomi

Exploateringen bedöms generera ett ekonomiskt underskott för kommunen.

Kommunens exploateringsinvesteringar

Exploateringsnämnden får inkomster från försäljning av tillskottsmark samt exploateringsbidrag och utgifter för utbyggnad av torg, gata och park inom allmän plats.

Kretslopp- och vattennämnden får inkomster i form av anläggningsavgifter samt utgifter för utbyggnad av dricks- och spillvattenledning inom planen. Utbyggnaden finansieras via VA-taxa.

Stadsmiljöförvaltningen bekostar lösningarna och står för drift och underhåll av dagvattenhantering på allmän platsmark (typ 3 anläggning enligt Göteborgs Stads dagvattenöverenskommelse).

Kommunens övriga investeringar

Kommunen kommer få utgifter för genomförandet av trafikåtgärder kopplade till Planprogrammet för centrala Torslanda.

Kommunens drifts- och förvaltningsekonomi

Stadsmiljönämnden får kostnader för driften av anläggningen i form av ränta och avskrivningar samt för skötsel och underhåll av allmän plats GATA, TORG och PARK. Nämnden får även kostnader för drift och underhåll av dagvattenhantering på allmän platsmark.

Kretslopp och vattennämnden får intäkter från brukningstaxan samt kostnader för ränta och avskrivningar samt driften av allmänna VA-anläggningar.

Ekonomiska konsekvenser för byggaktören

Byggaktören bekostar samtliga åtgärder inom kvartersmarken och får utgifter för projektering, byggnation, lantmåteriförrättning, eventuella ledningsflyttar, anslutningsavgifter för el-, tele- och VA-ledningar mm. Dessutom får byggaktören erlagga exploateringsbidrag för åtgärder inom allmän plats som är direkt kopplade till planens genomförande, vilket även innefattar skyfallslösningar.

Överensstämmelse med översiktsplanen

Förslaget överensstämmer med Översiktsplan för Göteborg, antagen av kommunfullmäktige 2022-05-19. Det innebär en komplettering med bostäder, handel och service på redan ianspråktagen mark. Torslanda torg redovisas i översiktsplanen som ett så kallat bostadscentrum som ska erbjuda bra vardagsservice till invånarna. Handeln har integrerats i stadsdelen med närhet till bostäder. Förslaget baseras på kvartersstadens struktur vilket ligger i linje med avsnittet om gestaltad livsmiljö som är den övergripande inriktningen för stadsbyggandet. Vidare har hänsyn tagits till den värdefulla kulturmiljön och kulturlandskapet norr om planområdet. Åtgärder för magasinering av skyfall har vidtagits inom planområdet, då översiktsplanen redovisar risk för instängda vattenområden vid skyfall.

För Stadsbyggnadsförvaltningen

Karoline Rosgardt

Planchef

Agneta Runevad

Konsultsamordnare

Anna Uhrbom

Planarkitekt

För Exploateringsförvaltningen

Magnus Uhrberg

Distriktschef

Oskar Svensson

Projektledare