



Förprövningsrapport

**Planbesked för bostäder vid Hagforsgatan
(Sävenäs 71:3 och 71:9) inom stadsdelen Sävenäs**

2025-02-06

Innehåll

Ärendet.....	3
Styrande dokument och tidigare beslut.....	4
Bedömning.....	7
Översiktlig planering.....	7
Stadsmiljö	7
Kulturmiljö	8
Kommunal service.....	9
Trafik och parkering.....	10
Teknisk försörjning och mark.....	11
Miljö- och hälsoaspekter.....	12
Samband, beroenden och prioriteringsgrund.....	12
Slutsats.....	13
Sammanfattning och slutsats	13
Detaljplanarbete	13
Inkomna yttranden.....	14
Förskoleförvaltningen	14
Grundskoleförvaltningen	14
Göteborgs Energi AB	15
Kretslopp och Vatten	15
Kulturförvaltningen	20
Miljöförvaltningen	21
Socialförvaltningen Centrum	22

Ärendet

Diarienummer:	SBF-2024-00148
Handläggare SBF:	Fredrik Söderberg
Stadsområde:	Centrum
Fastighet:	Sävenäs 71:3 och 71:9
Sökande:	Framtiden Byggutveckling AB

Medgivande finns från berörda fastighetsägare där sökanden inte äger marken.

Området ligger strax väster om Östra Sjukhuset, vid Torpakolonin, ca 5 km öster om Göteborgs centrum. Marken används idag i huvudsak för markparkering, mindre delar utgör natur/grönska. Spårvagnshållplatsen Tingvallsvägen ligger på ca 375 m gångavstånd från området, eller ca 200 m om man går via trappor.

Förslaget innebär att den befintliga markparkeringen bebyggs med två slutna kvarter i fem våningar med totalt ca 330 lägenheter. Bebyggelsestrukturen ger en stadsmässig karaktär med väldefinierade gaturum och privata gårdar.

Ett förslag till plats för förskola med sex avdelningar och förskolegård redovisas på situationsplanen, direkt norr om föreslagna kvarter. Förskolan ingår dock inte i planansökan, eftersom marken ägs av Göteborgs kommun.



Situationsplan

Bilparkering för befintlig och ny bebyggelse samlas primärt i två nya friliggande parkeringshus och ett befintligt underutnyttjat parkeringshus (3 i bild nedan). Ett nytt parkeringshus ingår i förslaget (1 i bild), ett nytt parkeringshus finns byggrätt för i gällande detaljplan (2 i bild).



Platser för bilparkering (1-3), samt spårvagnshållplats (gul).



Volymmodell med föreslaget parkeringsgarage i grått i förgrunden, och föreslagna kvarter i rödbrunt. Förskolan i gult är inte del i begäran om planbesked.

Styrande dokument och tidigare beslut

Översiktsplan för Göteborg, antagen av kommunfullmäktige 2022-05-19, anger att området ligger inom Mellanstadens centrala områden, och markanvändningen anges som Blandad stadsbebyggelse.

Mellanstadens centrala områden ska kompletteras så att bostäder, service och arbetsplatser även fortsättningsvis blandas. Nybyggnation ska i första hand ske på redan ianspråktagen mark. Vid komplettering med bostäder och arbetsplatser ska alltid

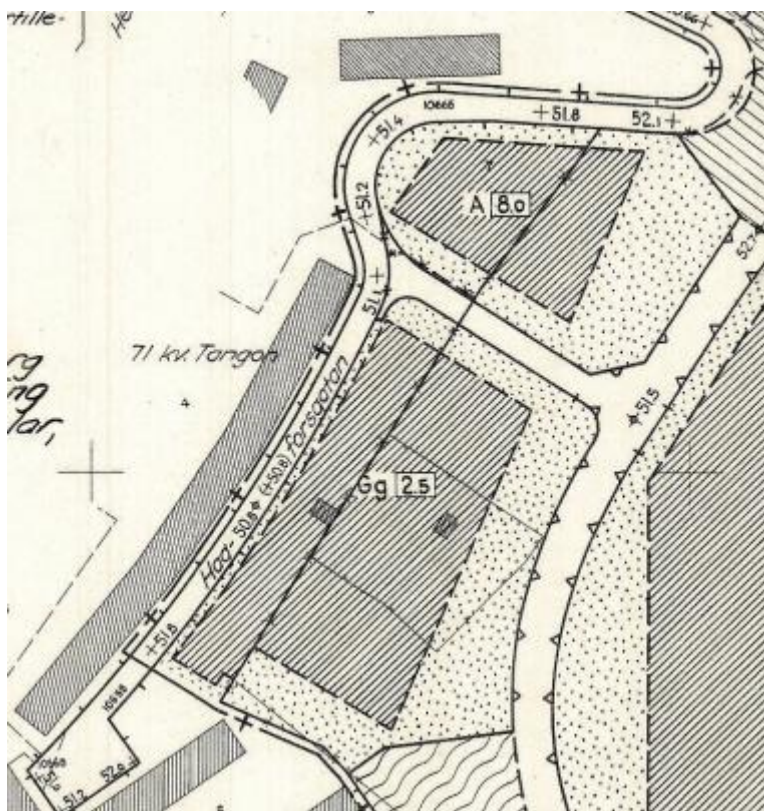
samhällsservice som exempelvis skola och förskola, säkerställas i närområdet eller vid behov tillskapas.

Vid förtätning i mellanstadens centrala delar ska funktionsblandning och blandade boende- och upplåtelseformer eftersträvas. Ökad befolkningstäthet och funktionsblandning ska bidra till att lokal handel och service i närområdet stötts. Funktionsblandningen är särskilt viktig att eftersträva i anslutning till tyngdpunkter. Attraktiv stadsmiljö ska prioriteras och kopplingar stärkas för gående och cyklister för att göra platser mer tillgängliga för närboende. Arbetsplatser och bostäder bör integreras för ömsesidig nytta, t.ex. kontor och handel i bottenvåningar och i mer bullerutsatta lägen.

Översiktsplanen anger i avsnittet om gestaltad livsmiljö att den övergripande inriktningen för stadsbyggandet ska vara kvartersstadens och trädgårdsstadens struktur.

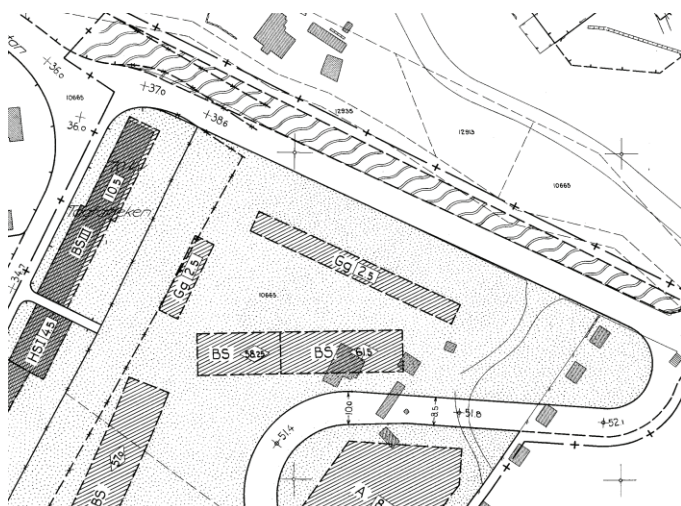
Området ligger i anslutning till, och delvis inom, riksintresse för kulturmiljövården, benämnt Västra Torpa. Översiktsplanens övergripande förhållningssätt är att kulturmiljövården ska lyftas och stärkas i stadsutvecklingen som del i att slå vakt om centrala stadens historiska förankring, attraktivitet och identitet.

Gällande detaljplan för området som föreslås för bostäder, akt 2-3151, anger användningen Gg – garageändamål. Större delen av området får bebyggas med garage till en höjd av 2,5 meter. Genomförandetiden har gått ut.



Gällande detaljplan 2-3151, för Sävenäs 71:9

Gällande detaljplan för området som föreslås för parkeringsgarage, akt 2-2879, anger användningen Gg – garageändamål. Området får bebyggas med garagelängor till en höjd av 2,5 meter. Genomförandetiden har gått ut.



Gällande detaljplan 2-2879, för Sävenäs 71:3

För delar av planområdet gäller tomtindelningar akt 3-6361 och akt 3-4986.

Arbete med detaljplan för Bostäder vid Hagforsgatan inom stadsdelen Sävenäs, en del av BoStad2021 (dnr 0600/14), pågick 2016–2019. Innan antagande avbröts arbetet på grund av att Bostadsbolaget bedömde att projektet inte var genomförbart av ekonomiska skäl.

Framför allt beskrevs orsaken vara de höga kostnaderna som det innebär att ersätta befintliga markparkeringar med garageplatser samt tillskapa nya parkeringar för de tillkommande bostäderna, i relation till den relativt låga exploateringen som förslaget innebär.



Illustrationsritning från granskningsskedet 2017, detaljplan för Bostäder vid Hagforsgatan inom stadsdelen Sävenäs, en del av BoStad2021

Stadsbyggnadsnämnden/Byggnadsnämnden har tidigare beslutat:

2015-06-17	Planbesked avseende bostäder vid Hagforsgatan (dnr 0600/14)
2016-01-19	Uppdrag att upprätta detaljplan och genomföra samråd för detaljplan (dnr 0600/14)
2017-05-23	Kompletterande samråd om utökat planområde (dnr 0600/14)
2017-09-26	Låta granska detaljplan (dnr 0600/14)
2019-10-16	Avbryta arbetet med detaljplan (dnr 0600/14)
2022-02-08	Planbesked avseende att upphäva detaljplan för Torpa koloniområde (0281/16)

Bedömning

Översiktlig planering

Förslaget är förenligt med översiktsplanen. Göteborgs inriktning är att bygga en nära, sammanhållen och robust stad. Nybyggnation ska i första hand ske på redan exploaterad mark och i nära anslutning till kollektivtrafik, och värdefulla naturområden ska värnas. Förslaget stämmer med denna inriktning, och förslaget stämmer även med översiktsplanens markanvändningskarta som anger blandad stadsbebyggelse. Funktionsblandningen påverkas inte positivt sett till närområdet, men i ett något större geografiskt perspektiv pågår planering för utökning av Östra sjukhuset vilket innebär en ökad funktionsblandning.

Säkerställande av kommunal service i form av skola och förskola saknas i förslaget. Frågan behöver hanteras parallellt eller innan föreslagna bostäder möjliggörs.

Struktur och bebyggelseutformning i förslaget bedöms vara förenligt med övergripande inriktningar om kvartersstadens och trädgårdsstadens struktur i översiktsplanens avsnitt om gestaltad livsmiljö.

Stadsmiljö

För att tillkommande bebyggelse ska inordna sig väl i omgivningen är det ofta önskvärt att ett antal element i befintlig bebyggelse fångas upp. När det gäller närområdets tongivande bebyggelsestruktur så utgörs den av lamellhus, fritt placerade från gatan i olika grad, men samtidigt i anslutning till gatan. Byggnaderna är placerade med en mjukhet, på så sätt att de tillsammans med gatan följer en kurvatur. Anslutande område i öster utgörs av ett uppväxt koloniområde med kolonistugor

Den föreslagna strukturen med kringbyggda, rätvinkliga kvarter, med raka gator och hus, som möter gatan utan förgårdsmark, riskerar att uppfattas som främmande i området. För en bättre inordning vore det önskvärt att fler strukturella element från omgivningen fångas upp, t.ex. genom svängda gator, förgårdsmark och mindre slutenhet i kvartersstrukturen. Det kan också vara lämpligt med en mjukare övergång till koloniområdets småskalighet och grönska, samt till intilliggande stadsdelspark i söder, Torpadammsparken.

Det finns emellertid en stark politisk vilja att bygga kringbyggda kvarter, och det bedöms i detta skede inte olämpligt att pröva det vidare i en detaljplan. Det är dock lämpligt att justeringar studeras för en bättre anpassning till omgivningen, t.ex. genom att tillföra förgårdsmark och en placering och utformning av kvarteren som ger en mjukare helhet.

Enligt stadens budget 2024 ska byggnation av nya flerbostadshus hålla hög arkitektonisk kvalitet, exempelvis genom klassisk, traditionell arkitektur och moderna landshövdingehus. Nybyggnation ska ta hänsyn till omgivande bebyggelse med hög kvalitet. Förslaget bedöms ligga linje med målsättningen om klassisk, traditionell arkitektur, men kan möjligen brista något i hänsyn till omgivande bebyggelse med hög kvalitet.

Socialförvaltningen bedömer att projektet bör ges social komplexitetsnivå 3 i ett planarbete. Detta eftersom planansökan innehåller fler än 100 bostäder samt målkonflikter. Social komplexitetsnivå 3 innebär att dialog med allmänheten bör genomföras. Dialog med människor med relation till platsen bör genomföras tidigt i inventeringsarbetet. För att lyfta den lokala kontexten är det framför allt av intresse att ha dialoger med till exempel boende, verksamheter, skola, föreningar och liknande i närområdet.

Kulturmiljö

Riksintresseområdet Västra Torpa är en av landets tydligaste exempel på 1940-talets bostadssociala politik med tanken om goda bostäder åt alla i fokus. Detta manifesterar sig genom luftigt, strukturellt inordnade, lätt uppbrutna bostadsbyggnadsvolymer. Byggnadernas placering bidrar till en variation i vyer och platsbildningar i området. Området ger uttryck för tillämpning av de modernistiska planeringsidealen som tog sin utgångspunkt i luft och ljus.

I översiktsplanens ”Vägledning för riksintresse för kulturmiljövården” anges att staden avser tillgodose riksintresset inom område Västra Torpa [O 2:9] genom ett antal förhållningssätt, bl.a.: ”De obebyggda områdena, i synnerhet de gröna höjderna ska tas i beaktande som en obebyggd buffertzona (ytorna mellan södra sidan av Uddeholmsgatan och norra sidan och norr sidan av Hagforsgatan, de gröna höjdpartierna väster om Kageledsgatan och öster om Östra Torpavägen samt området kring Torpaskolan)”.

I bild nedan (från rapporten Riksintressen utanför centrala Göteborg, Riksintressen för kulturmiljövården, slutrapport antikvariskt planeringsunderlag, 2020-11-24) framgår det att Sävenäs 71:3 är inom den buffertzonen med viktig topografi som avgränsar 1940-talets bebyggelse mot 1958-1960-talsbebyggelsen öster om densamma. Platsen innehar även en viktig visuell koppling mellan dessa två områden som är viktig för förståelsen av platsen och riksintresset.

Förslaget med ett parkeringshus vid Uddeholmsgatan, norr om Hagforsgatan, ligger troligen inte helt i linje med översiktsplanens ”Vägledning för riksintresse för kulturmiljövården”. I tidigare planarbete har emellertid ett parkeringshus prövats på platsen, och länsstyrelsen bedömde i sitt granskningsyttrande (daterat 2017-10-23) över planen att riksintresset inte kommer att skadas påtagligt.

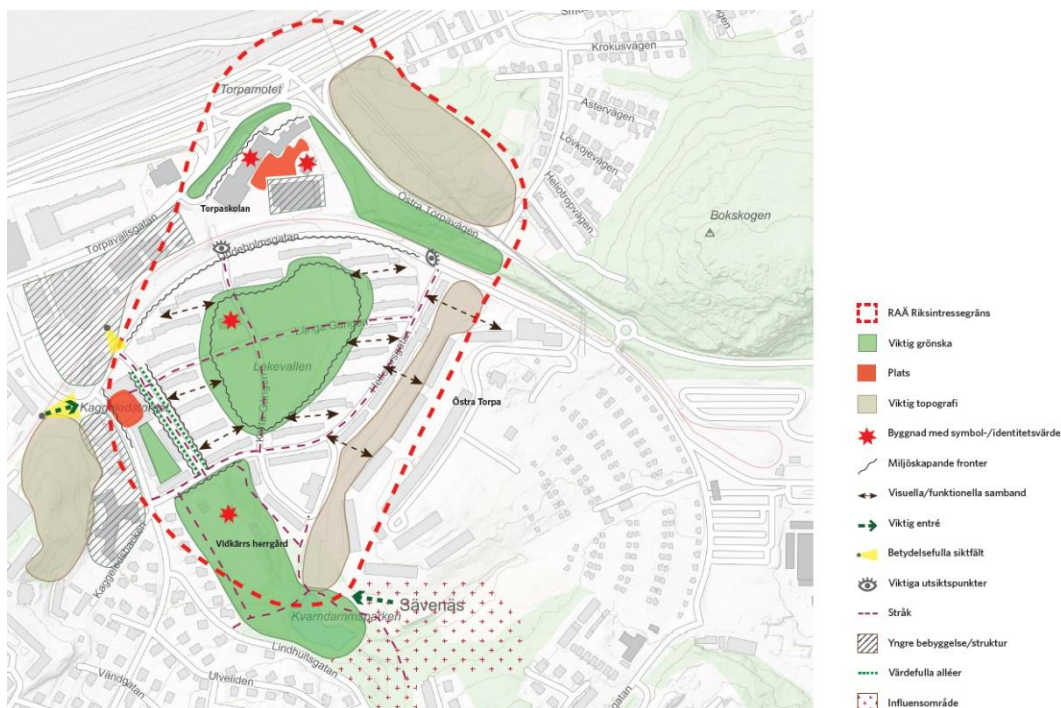


Bild från rapporten Riksintressen utanför centrala Göteborg, Riksintressen för kulturmiljövården, slutrapport antikvariskt planeringsunderlag, 2020-11-24

Kommunal service

Enligt lokalbehovsplaner för 2023 finns för Björkekärr i nuläget inget uttalat behov av skola/förskola i området. Enligt lokalbehovsplanen för grundskoleförvaltningen finns ett överskott på platser i skola. Synpunkterna från förskoleförvaltningen och grundskoleförvaltningen ligger dock inte helt i linje med detta.

Behovet av grundskola som 330 bostäder genererar i detta läge bör motsvara cirka 70 elevplatser enligt nyckeltal fördelat på låg- och mellanstadiet samt högstadiet.

Enligt grundskoleförvaltningen finns inte de elevplatser som förslaget medför inom befintliga skolenheter. Grundskoleförvaltningen tillstyrker projektet men påpekar att tillskapandet av behövd kapacitet är beroende av pågående projekt.

Utvecklingsprojekt pågår för Torpaskolan och Kålltorpsskolan, förutsatt att dessa projekt genomförs så bedömer stadsfastighetsförvaltningen och grundskoleförvaltningen att kapacitet för att hantera det ökade behovet finns i grundskola F-9.

Behovet av förskola som 330 bostäder genererar i detta läge är enligt stadens nyckeltal ca 50–66 platser, d.v.s. 3–4 avdelningar. Förskoleförvaltningen ser att om ett utökat behov av förskoleplatser skapas, så behöver det lösas i samband med byggnationen. I dag och framåt kan de befintliga förskolorna i mellanområde Kålltorp-Torpa-Björkekärr inte hantera det tillkommande behovet av platser, och det är även ett underskott av platser i närliggande mellanområde. För att justera ett redan befintligt underskott så menar förskoleförvaltningen att en utökning med ca 2 avdelningar utöver de platser som byggnationen genererar är önskvärt.

Bedömningen är alltså att förskola behövs för att tillgodose ett ökat behov. Ett stadsutvecklingsförslag har tagits fram parallellt med detta ärende, gällande en förskola inom Sävenäs 164:1, platsen bör kunna rymma minst 6 avdelningar förskola.

Trafik och parkering

Området har en i stort sett direkt trafikall access till Östra Torpavägen och vidare till Alingsåsleden/E20. I tidigare planprocess 2014–2019 bedömde Trafikverket att Torpamotet kan hantera de tillkommande 250 fordon per dygn som då beräknades. Med nu aktuellt förslag, med fler tillkommande bostäder och andra förändringar vad gäller parkeringsmöjligheter i området, behöver frågan studeras på nytt och Trafikverket bör vara en intressent i planarbetet. Kapacitets- och framkomlighetsanalys kan även behövas för att säkerställa att utryckningsfordon till östra sjukhuset och kollektivtrafik inte påverkas negativt. I detta tidiga skede bedöms frågan hanterbar.

Angöring och parkering till Torpakolonin behöver säkerställas.

Framtiden har gjort en parkeringsuträkning. I de tre föreslagna lägena för parkering (1-3 i bild nedan) finns i dag 525 p-platser.



Av dessa finns det ett antal vakanser, platser för husvagn och motorcykel, platser som hyrs ut externt, samt platser där 2 eller 3 hyrs ut till samma lägenhet. Dessa totalt 185 platser avses inte ersättas. Behovet av platser att ersätta är enligt Framtiden därför 340 platser.

Parkeringsstalet i området är 0,6–0,3. En mobilitets och parkeringsutredning behöver göras, men det är troligt att ett p-tal på 0,4 kan uppnås med ambitiösa mobilitetsåtgärder. Det skulle innebära ett behov på ca 132 platser för tillkommande bostäder.

Totalt finns alltså ett i nuläget uppskattat behov av ca 472 platser.

Längs gatorna kring nya kvarter redovisas 24 p-platser. Ett p-garage längre bort på Uddeholmsgatan (läge 2) bedöms rymma ca 200 platser, ett nytt p-garage utmed Uddeholmsgatan (läge 1) bedöms rymma ca 200 platser, och befintlig p-garage vid Uddeholmsgatan/Hagforsgatan (läge 3) rymmer 67 platser.

Totalt beräknas alltså ca 491 platser kunna skapas/finnas, vilket motsvarar det uppskattade behovet med viss marginal. Vid Uddeholmsgatans läge 1 finns dock en berganläggning där det troligen inte får ske några åtgärder i berg. Jorddjupet är inte helt känt men det är troligtvis inte möjligt att bygga ett p-garage så djupt som förslaget visar, vilket kan innebära att färre platser än förslaget kan inrymmas.

I ett stadsplaneringsperspektiv är det relevant hur många platser det finns för det befintliga bostadsbeståndet, oavsett fastighetsägarens bedömning av verkligt behov för tillfället. Framtiden har i sin studie räknat på områden med totalt 1013 befintliga lägenheter, för dessa områden finns 765 p-platser. Enligt ovan avses 185 p-platser inte ersättas, vilket innebär att 580 platser kvarstår för de befintliga 1013 lägenheterna. Det ger ett parkeringstal på 0,57.

Frågan behöver utredas, men det framstår i detta skede som att det i stort sett finns fysiska möjligheter att lösa parkeringsbehovet för både tillkommande och befintliga bostäder i området, förutsatt att mobilitetsåtgärder genomförs och att p-garaget i läge 1 kan byggas i stort sett med den mängd som föreslås.

I planarbetet behöver det även klargöras att det inte finns rättsliga hinder att minska parkeringsmöjligheterna för befintliga bostäder. I den bedömningen av om det i skäligen utsträckning finns lämpligt utrymme för parkering i berört område behöver man utgå från gällande detaljplan och tidigare givna bygglov. Om parkeringslösningen tydligt är reglerat i detaljplanen talar det för att detta fortfarande gäller, vad som är angivet i bygglov kan också vara relevant. Är det inte tydligt angivet vad som gäller bör man kunna göra en annan bedömning. Parkering kan också finnas knutet till hyresavtal, servitut eller annat nyttjandeavtal.

Gällande planer i närområdet som berörs av förändringar av parkering anger tydligt hur många platser som avses finnas till bostäderna. I plan 1480-2-2947 anges i beskrivningen ett antal som ungefär motsvarar en plats per lägenhet, men det är inte reglerat i bestämmelser utan beskrivs som en möjlighet att ordna p-platser på kvartersmark. Även i plan 1480-2-2879 anges i beskrivningen ett antal som ungefär motsvarar en plats per lägenhet, ett förslag att reglera det (§ 6) har undantagits fastställelse, så det är alltså inte heller i denna plan reglerat. Det finns många bygglov för berörda fastigheter, vid en kontroll av ett par av dessa bygglov så framstår det inte som att det är tydligt angivet vad som gäller avseende parkering.

Det framstår i detta skede som att det inte finns rättsliga hinder att minska parkeringsmöjligheterna för befintliga bostäder, frågan behöver utredas djupare i planarbetet genom att utföra en ersättningsutredning för befintlig parkering.

Frågan om parkering kan göra att samrådskretsen behöver omfatta alla som är berörda av förändringarna gällande parkering.

Teknisk försörjning och mark

Planområdet ligger i närheten av underjordiska anläggningar, vilket kan medföra begränsningar och kräva skyddsåtgärder vid byggnation.

Ledningar för fjärrvärme finns utbyggda i anslutning till planområdet.

I områdets östra del har Vattenfall en nergrävd högspänningsledning.

En befintlig nätstation är i konflikt med planerad byggnation och behöver flyttas. Göteborg energi vill ha ett E-område för en ny nätstation på ca 5x8m. Hur detta ska lösas behöver utredas.

En lämplig placering för en ny återvinningsstation behöver hittas.

Utbyggnad av allmänna VA-ledningar behövs, en VA-utredning bör tas fram.

En dagvatten- och skyfallsutredning behöver tas fram. Dagvatten från planområdet avleds till Sävån som är klassad som en känslig recipient och omfattas av miljökvalitetsnormer. Rening av dagvattnet är nödvändig, Kretslopp och vatten rekommenderar att åtminstone 5% av planområdet avsätts för dagvattenhantering. Det behöver även säkerställas att skyfallssituationen inte försämrats

Provtagningar visar att asfalten innehåller PAH-oljor. Andra potentiella föroreningskällor är utsläpp och spill från fordon och förorenade fyllnadsmassor.

En övergripande bergteknisk utredning för området har tagits fram i tidigare planprocess. Några geotekniska eller bergtekniska hinder föreligger inte för planerad byggnation och marken inom föreslaget planområde bedöms som lämplig för planerad exploatering.

Miljö- och hälsoaspekter

Hur miljökvalitetsnormer påverkas av projektet behöver diskuteras/utredas men det bedöms preliminärt inte vara ett problem.

Bullersituationen vad avser vägtrafik har studerats utifrån tillgängligt material och det bedöms finnas förutsättningar att klara gällande riktvärden. En bullerutredning behöver emellertid göras.

Helikopterflygets inflygning till östra påverkar både utifrån att hinderfrihet behöver säkerställas och eventuell bullerpåverkan. Med hänsyn till ställningstagande i tidigare (avbrutna) detaljplan på platsen tycks inte hinderfrihet vara ett problem med helikopterplattans nuvarande placering. Buller är troligen inte heller en begränsning men behöver hanteras i ett planarbete.

Projektet bedöms preliminärt inte föranleda betydande miljöpåverkan. Ställningstagande till om en miljöbedömning ska göras eller inte, undersöks i planarbetet enligt 6 kap. miljöbalken.

Samband, beroenden och prioriteringsgrund

Ett stadsutvecklingsförslag för en förskola avses tas fram inför beslut om detta planbesked, eftersom förskoleplatser bedöms behöva tillskapas för att tillgodose de ökade behoven. Eftersom förskolan är viktig för helheten, och eftersom den ligger i geografisk anslutning så är det lämpligt att bostäder och förskola prövas i samma detaljplan.

Ett planbesked avseende att upphäva detaljplanen för Torpa koloniområde finns. Det kan vara lämpligt att slå samman även det och hantera det i samma detaljplaneprocess.

Projektet bedöms positivt för stadens utveckling. Projektet bedöms ligga i linje med översiktsplanen och inriktningen att bygga en nära, sammanhållen och robust stad. Ett stort antal bostäder kan åstadkommas, på ett sätt som är i linje med kommunens budget. Sammantaget bedöms projektet bedöms ha hög prioritet.

Slutsats

Sammanfattning och slutsats

Förslaget innebär att den befintliga markparkeringen bebyggs med två slutna kvarter i fem våningar med totalt ca 330 lägenheter. Bilparkering för befintlig och ny bebyggelse samlas primärt i två nya friliggande parkeringshus och ett befintligt underutnyttjat parkeringshus.

Förslaget är förenligt med översiktsplanen. Göteborgs inriktning är att bygga en nära, sammanhållen och robust stad. Nybyggnation ska i första hand ske på redan exploaterad mark och i nära anslutning till kollektivtrafik, och värdefulla naturområden ska värnas. Förslaget stämmer med denna inriktning, och förslaget stämmer även med översiktsplanens markanvändningskarta som anger blandad stadsbebyggelse.

Den föreslagna strukturen med kringbyggda, rätvinkliga kvarter, med raka gator och hus, som möter gatan utan förgårdsmark, riskerar att uppfattas som främmande i området. Det är lämpligt att justeringar studeras för en bättre anpassning till omgivningen, t.ex. genom att tillföra förgårdsmark och en placering och utformning av kvarteren som ger en mjukare helhet.

Säkerställande av kommunal service i form av skola och förskola saknas i förslaget. Frågan behöver hanteras parallellt eller innan föreslagna bostäder möjliggörs.

Detaljplanarbete

Ett antal frågor behöver klargöras eller aktualiseras från tidigare avbrutet planarbete. Det får bedömas från fall till fall i vilken mån tidigare utredningar kan utgöra underlag för detaljplanen. Frågorna gäller bl.a.:

- Bebyggelsens anpassning till omgivningen
- Kommunal service
- Parkering för befintliga och nya bostäder samt Torpakolonin
- Geoteknik, berganläggning och ekonomi kopplat till det
- Underjordisk högspänningsledning/ledningsrätt
- Plats för ny elnätstation
- Dagvatten- och skyfall och platsbehov kopplat till det
- Buller från vägtrafik och helikoptertrafik
- Markmiljö
- Hinderfrihet helikopterinflygning

Bostäder och förskola bör prövas i samma detaljplan. Det kan även vara lämpligt att låta upphävande av detaljplanen för Torpa koloniområde ingå i samma planprocess.

Inkomna yttranden

Information har samlats in internt från de stadsutvecklande förvaltningarna (stadsbyggnadsförvaltningen, exploateringsförvaltningen, stadsfastighetsförvaltningen), informationen redovisas inte separat utan har om erforderligt inarbetats i rapporten.

Ärendet har sänts till förskoleförvaltningen, grundskoleförvaltningen, Göteborg Energi AB, Kretslopp och vatten, kulturförvaltningen, miljöförvaltningen, socialförvaltningen och stadsledningskontoret för eventuellt yttrande. Följande yttranden har inkommit:

Förskoleförvaltningen

Fråga från SBF gällande planbesked bostäder vid Hagforsgatan: Förskoleförvaltningen ombeds särskilt svara på behovet av tillkommande förskola i området.

I bifogat underlag beräknas de nya bostäderna generera platser som ungefär motsvarar fyra avdelningar förskola. I dag och framåt kan de befintliga förskolorna i mellanområde Kålltorp-Torpa-Björkekärr inte hantera det tillkommande behovet av platser. Då det är underskott av platser i närliggande mellanområde finns inte heller här möjlighet att hantera ett utökat behov av förskola.

Därför ser förskoleförvaltningen att om kommande byggnation genererar ett utökat behov av förskoleplatser så behöver det lösas i samband med byggnationen. För att justera ett redan befintligt underskott är det önskvärt att ta med i arbetet en utökning med ca 2 avdelningar (36 platser) utöver de platser som byggnation genererar.

I det underlaget som skickades med fanns en utpekad fastighet som skulle ses som möjlig att använda till förskola. Det är några punkter som jag vill skicka med gällande den förslagna fastigheten Sävenäs 164:1.

- Mitt emot den föreslagna entrén/angöringen ligger infarten till ett parkeringshus.
- Parkeringar och angör behöver finnas till förskolan. Förskoleförvaltningen kan inte gå in och hyra platser inför bygglov.
- Det är en väldigt kuperad tomt vilket innebär att det kan komma att krävas större ingrepp för att göra den möjlig att nyttja som förskolegård.
- Att miljöförvaltningen är med i ett tidigt skede för att bedöma lämpligheten utifrån bullernivåer på fastigheter. Då det idag är liten del av gården som klarar de 50 dB som är kravet för förskolors utemiljö.
- På fastigheten är det en ledningsrätt som kan innebära försvårande omständigheter.

Grundskoleförvaltningen

På delegation av grundskolenämnden, Beslut att tillstyrka planbesked vid Hagforsgatan, Sävenäs.

Motivering

Detaljplanen avser två nya kvarter med 5 våningar och cirka 330 bostäder inom Sävenäs 71:9, samt ett parkeringshus inom Sävenäs 71:3. Detta bör motsvara cirka 70 elevplatser enligt nyckeltal fördelat på låg- och mellanstadiet samt högstadiet För innerstaden.

Grundskoleförvaltningen tillstyrker med förutsättningar att detaljplanen synkas tidsmässigt med pågående projekt.

I dagsläget finns inte de elevplatser som en eventuell detaljplan medför, inom befintliga skolenheter. Förutsättningarna att tillskapa denna kapacitet är dock beroende av pågående projekt. Projekten är beroende av ett bevarandekrav på Torpaskolan. Går inte beroendet igenom, ökar behovet kring GSF:s uppdrag om tidig utredning av en ny högstadieskola i östra Göteborg. Utvecklingen av Hagforsgatan behöver ta hänsyn till detta. För att möta behovet av skolplatser bedömer Grundskoleförvaltningen att detaljplanen behöver synkroniseras tidsmässigt med enhetsförändringar och renovering av Torpaskolan för årskurs F-6.

Säkra skolvägar behöver garanteras genom planområdet och utgör en utmaning ur ett barnperspektiv för området. Det är positivt om trafikflöden kan separeras från skolvägarna.

Göteborg Energi AB

Göteborg Energi Nät AB (GENAB)

Om planerna för bostäderna fullföljs samt att en del av parkeringsgaraget ska ha laddning räcker inte kapaciteten i den befintliga nätstationen. Den kommer behöva ersättas med en större. Då klarar vi även behovet som eventuell byggnation av förskolan medför.

Placeringen av den befintliga nätstationen är i konflikt med planerad byggnation och behöver flyttas på. Vi vill ha ett E-område för en ny nätstation på ca 5x8m i planen. Det föreslagna läget i planen behöver utredas vidare.

Sammantaget så har GENAB inga invändningar mot ett positivt planbesked med förutsättningar enligt ovan.

Göteborg Energi Fjärrvärme och Fjärrkyla samt Signalkablar. Göteborg Energi Gasnät AB (GEGAB).

Göteborg Energi Fjärrvärme har ledningsnät i området. Huruvida en anslutning är möjlig eller inte får utredas i ett senare skede när exploitören kommit igång med sin projektering.

Göteborg Energi Fjärrkyla finns inte i området.
Göteborg Energi Gas finns inte i området.

Göteborg Energi GothNet AB.

Vi har tomrör som kan hamna i konflikt med nybygget.

Kretslopp och Vatten

Övergripande bedömning

Kretslopp och vatten ser ur ett VA-perspektiv och ett avfallsperspektiv inte några hinder med att starta ett planarbete men det är viktigt att följande beaktas i ett kommande planarbete:

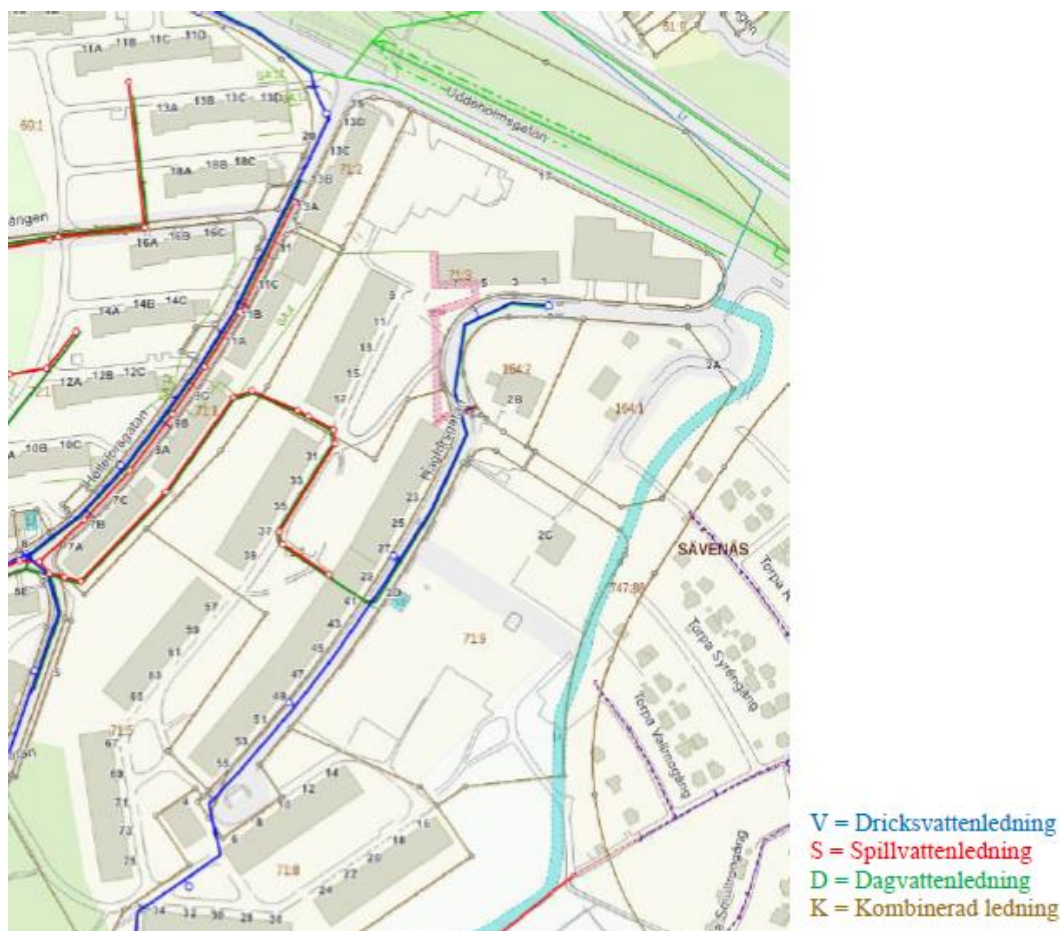
- Planen kräver utbyggnad av allmänna VA ledningar till samtliga fastigheter, en VA-utredning bör tas fram.
- En dagvatten- och skyfallsutredning ska tas fram för att säkerställa att skyfallssituationen inte försämrats och ytor för fördröjning och rening av dagvatten avsätts inom planområdet.

- Planområdet ligger inom området för riksintresse för vattenförsörjning och riskerar att påverka riksintresset negativt.
- Planområdet ligger inom riskzonen för Kretslopp och vattens berganläggningar. Det kan komma restriktioner på djup för aktiviteter som riskerar att påverka berganläggningen till exempel sprängning, spontning, pålning, borrhning.
- Det är viktigt att tidigt utreda en ny placering åt befintlig återvinningsstation.

Kretslopp och vatten önskar vara delaktiga i projektgruppen för detaljplanen.

Utredningsbehov och information

VA-ledningar



Figur 1: Befintligt VA ledningsnät i området.

Allmänt VA-ledningsnät finns i närheten av planområdet, se Figur 1. Planen kräver utbyggnad av dricksvatten-, spillvatten- och dagvattenledningar. Planområdet ligger inom Kretslopp och vattens högzon vilket medför att dricksvattenkapaciteten kan vara begränsad. Kapaciteten på alla befintliga ledningar behöver utredas i ett senare skede.

Fastigheten Sävenäs 71:3 är idag ansluten till det allmänna dricksvattennätet, och har en gemensamhetsanläggning för spillvatten. Om det bildas en ny fastighet för parkeringshuset krävs utbyggnad av VA samt separata servisledningar.

Sävenäs 164:1 är inte ansluten till ledningsnätet, för att försörja fastigheten med allmänt VA krävs utbyggnad av dricksvatten-, spillvatten och dagvattenledningar.

Sävenäs 71:9 är ansluten till dagvattennätet. Fastigheten kan anslutas till dricksvattenledning i Hagforsgatan. För denna fastighet krävs utbyggnad av ca 300m spillvattenledning.

Dagvatten och skyfall

Dagvatten från planområdet avleds till Sävån som är klassad som en känslig recipient och omfattas av miljökvalitetsnormer. Rening av dagvattnet är nödvändig enligt Göteborgs stads riktlinjer för dagvatten.

Dagvattnet ska alltid fördröjas inom kvartersmark innan det avleds till allmän dagvattenledning. Den effektiva magasinsvolymen skall motsvara minst 10 mm nederbörd på de anslutna hårdgjorda ytorna.

Ytor för rening och fördröjning av dagvatten kommer behöva avsättas inom planområdet för att detaljplanen ska vara möjlig att genomföra. En rekommendation är att avsätta åtminstone 5 % av planområdet för dagvattenhantering. I ansökan nämns det att det finns goda förutsättningar att öka andelen grönyta efter exploatering, Kretslopp och vatten ser positivt på detta.



Figur 2: Vattennivåer vid ett klimatanpassat 100-årsregn.

Enligt Göteborgs Stads skyfallsmodell ansamlas en mindre mängd vatten inom planområdet vid ett klimatanpassat 100-årsregn. En dagvatten- och skyfallsutredning ska tas fram i samband med kommande planarbete för att se om förslaget och förändringen av markanvändning kommer att försämra dagvatten- och skyfallssituationen.



Figur 3: Ytvattenflöden vid ett klimatanpassat 100-årsregn.

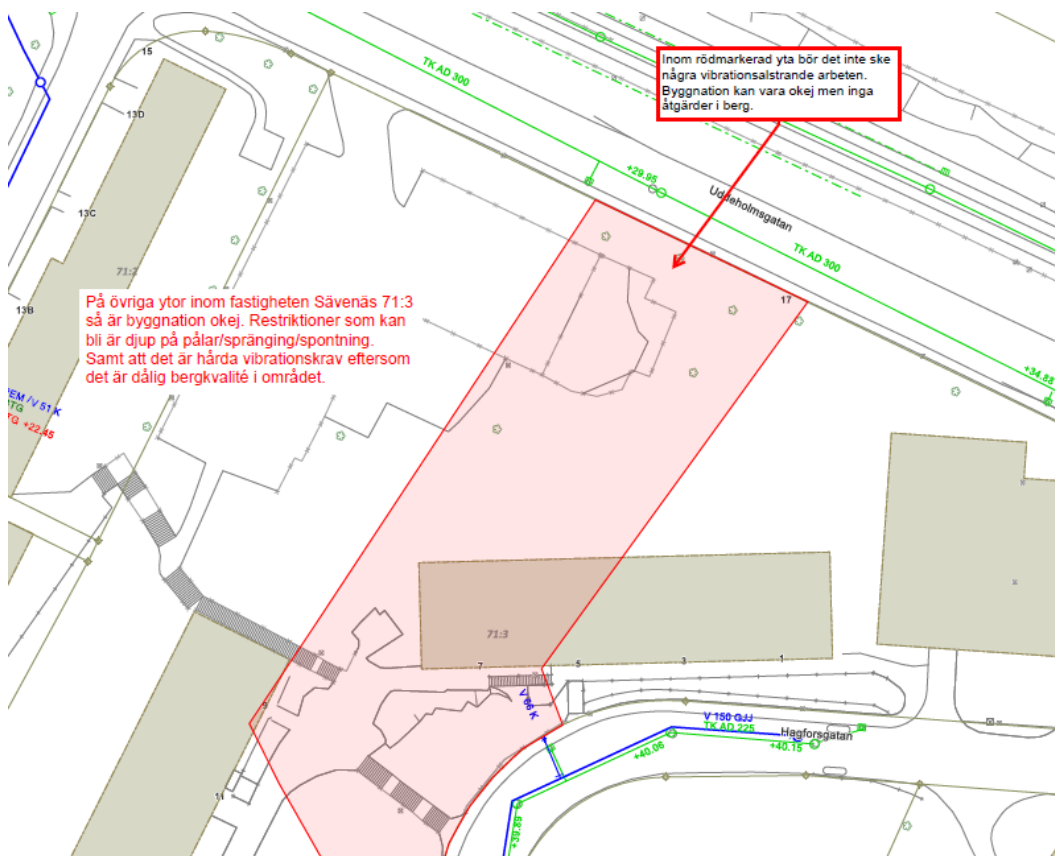
Vid ett klimatanpassat 100-årsregn påverkas Hagforsgatan och en del av Sävsnäs 71:9 av höga ytvattenflöden, se figur 3.

I närheten av planområdet finns en utpekad skyfallsled i Torpa Boulevard som leder till en utpekad skyfallsyta söder om Sävsnäs 71:9.

Berganläggning

Samtliga fastigheter är inom riskzonen till Kretslopp och vattens berganläggningar. Aktiviteter som riskerar att påverka berganläggningen till exempel sprängning, spontning, pålning, bormning och geoteknisk undersökning ska utföras så att skador ej uppkommer på berganläggning eller i dess installationer.

Kretslopp och vatten har ett område inom Sävenäs 71:3 där vi inte vill ha några vibrationsalstrande arbeten, och vi ser att detta påverkar utformningen av parkeringshuset. Se markering på bifogad kartbilaga. Inom övriga delar på fastigheten bedöms det okej med byggnation men det kan bli restriktioner för djup på sprängning/pålning/spontning. Samt ganska hårda vibrationskrav eftersom det är dålig bergkvalité i området.



Inom rödmarkerad yta bör det inte ske några vibrationsalstrande arbeten. Byggnation kan vara okej men inga åtgärder i berg.

Inom Sävenäs 71:9 och Sävenäs 164:1 bedöms det okej med byggnation men det kan bli restriktioner för djup på sprängning/pålning/spontning. Samt ganska hårda vibrationskrav eftersom det är dålig bergkvalité i området.

Riksintresse vattenförsörjning

Planområdet ligger inom influensområdet för riksintresset för vattenförsörjning. Kretslopp och vatten bedömer att riksintresset för vattenförsörjning kan påverkas negativt av planen. Kontakt behöver tas med Kretslopp och vatten vid uppstart av projektet av detaljplanen för ytterligare bedömning.

Ekonomisk bedömning

- Utbyggnad av allmänna dricksvatten-, spillvatten- och dagvattenledningar samt nya servisledningar krävs för att kunna genomföra planen.
- Uppdimensionering av dricksvattenledningar kan komma att krävas för att kunna genomföra planen. I tidigare detaljplanearbete har man bedömt att

dricksvattenledningen i Hagforsgatan är gammal och kan ha ett behov av förnyelse, detta kommer att utredas i kommande planarbete.

- Den geotekniska utredningen samt kostnader för anläggning av byggnader kan bli kostsam då planområdet ligger inom riskzonen till Kretslopp och vattens berganläggningar. Dessa kostnader landar på exploatör.

Avfall

Vägbredder och angöringsplatser kommer behöva studeras under ett kommande planarbete. Var det går att stanna med sopbil kommer ge förutsättningar till hur de nya husen kan lösa sin avfallshantering och var den kan placeras, vilket också behöver studeras.

Det finns en befintlig återvinningsstation i området. Vi instämmer i det konstaterande som görs i ansökan gällande att återvinningsstationen behöver omlokaliseras om byggnation ska ske enligt ansökan. Den placering som föreslås i ansökan ser dock ut att vara svår att använda då det går ledningar från intilliggande ledningsstolpe över/till den föreslagna platsen. Så en ny placering behöver studeras i ett eventuellt kommande detaljplanarbete. Det är ofta svårt att hitta nya placeringar för återvinningsstationer så det är viktigt att det finns med som en fråga från början.

I ansökan anges att befintlig sopsug som befintliga bostäder använder ska avvecklas och ersättas med miljöhus. Vi antar att miljöhusen ska rymma både rest- och matavfall samt förpackningar. Det är positivt att det planeras för full sortering, särskilt med tanke på att det blir ett lagkrav från 2027. Var de befintliga husen ska ha sin kommande avfallshantering behöver utredas parallellt med arbetet med en detaljplan, alternativt innan. Beroende på var de befintliga husen ska ha sina miljöhus så kan de behöva inkluderas i en ny detaljplan och ges byggrätter.

Vi ser inga direkta hinder med en placering av en förskola inom Sävenäs 164:1. Men var angöring av avfallsfordon ska kunna ske behöver studeras i ett ev planarbete, det kommer ge förutsättningar till var förskolan kan placera sitt avfallsutrymme

Kulturförvaltningen

Bakgrund

Kulturförvaltningen har yttrat sig tidigare vid två tillfällen angående ny bostadsbebyggelse på den nu föreslagna platsen, 2016-09-22 och 2017-06-05. Kulturförvaltningen påpekade att det fanns känsliga områden i anslutning till planområdet men tillstyrkte den då föreslagna detaljplanen och hade i övrigt inget att erinra mot nya byggnader på nuvarande parkeringsplatser. Kulturförvaltningen har inte tidigare fått frågan angående förskola på fastigheten Sävenäs 164:1.

Västra Torpa är av riksintresse för kulturmiljövården. Västra Torpa beskrivs i skriften Vägledning för riksintresse för kulturmiljövården som ”...en av landets tydligaste exempel på 1940-talets bostadssociala politik med tanken om goda bostäder åt alla i fokus. Detta manifesterar sig genom luftigt, strukturellt inordnade, lätt uppbrutna bostadsbyggnadsvolymer. Byggnadernas placering bidrar till en variation i vyer och platsbildningar i området. Området ger uttryck för tillämpning av de modernistiska planeringsidealen som tog sin utgångspunkt i luft och ljus.”

Vidare lyfts att ”De obebyggda områdena, i synnerhet de gröna höjderna ska tas i beaktande som en obebyggd buffertzon (ytor mellan södra sidan av Uddeholmsgatan och norra sidan och norr sidan av Hagforsgatan) ...” och ”Att särskilt värna Riksintresseområdet utgörs av en samlad bebyggelsemiljö bestående av ett bostadsområde, en väl avgränsad och sammanhållen grannskapsenhet. Övergripande karaktärsdrag att särskilt värna:

- planstrukturen,
- en inre grönyta,
- konsekvent utförda flerbostadshus,
- en variation av stadsrum med bland annat torg och skolgård, daghem, lekplats och idrottsplats som integrerade delar i det gemensamma rummet,
- offentlig konst i miljön samt äldre strukturer från det agrara landskapet,
- Vidkärrs herrgård och gamla Torpaskolan.”

Förvaltningens yttrande

Västra Torpas bebyggelse är av en sådan karaktär att de kan upplevas och förstås också med en ny och kraftfull bebyggelse i områdenas närhet. Viktigt är att Västra Torpas stora öppna grönytor inte tas i anspråk samt att befintliga byggnader i detta område inte heller förvanskas. Lika så bedöms Östra Torpas högkvalitativa bebyggelse tåla nya byggnader i sin närhet, så länge nybyggnationen inte sträcker sig in i bevarandeområdet. Dock ses ett parkeringshus på nuvarande parkeringsplats inom bevarande området som oproblematiskt så länge grönytor inte tas i anspråk.

Kulturförvaltningen ställer sig tveksam till att bebygga fastigheten 164:1 som just fungerar som en buffertzon till området och menar att en förskola bör kunna rymmas i kommande exploatering av parkeringsytorna.

Miljöförvaltningen

Miljöförvaltningen ser att följande kan utgöra hinder mot fortsatt planarbete

Helikopterbuller

Helikopterbuller från Östra sjukhuset behöver utredas på platsen, avseende riktvärden för inomhus och utomhus. Det finns troligtvis sedan tidigare utredningar som ni möjligtvis kan använda er av, till exempel nya barnsjukhuset och när detaljplanen ”Bostäder vid Torpagatan” togs fram.

Övriga synpunkter

Det behöver göras en dagvattenutredning, översiktlig markmiljöundersökning om det inte har gjorts sedan tidigare, platsbedömning för luft. Även en utredning om trafikbuller.

Miljö-och klimatprogrammet

Det bör utredas hur planen kan bidra mer till att nå målen i Göteborgs Stads miljö- och klimatprogram 2021–2030. Är det till exempel möjligt att utforma taken så att det ges möjlighet att anlägga solpaneler eller ha gröna öppna dagvattenlösningar som bidrar till den biologiska mångfalden?

Socialförvaltningen Centrum

Bakgrund

Primärområdet Torpa och Björkekärr

Aktuellt område ligger inom Torpa som har en befolkning på knappt 4 000. I det angränsande primärområdet Björkekärr bor det 2022 drygt 9 200 personer.

Primärområdet Torpa har blandade upplåtelseformer med ungefär 60 procent hyresrätter, 30 procent äganderätter och 10 procent bostadsrätter. I aktuellt basområde finns enbart hyresrätter. Det gäller även det intilliggande bostadsområdet i väster. Majoriteten av bostäderna i basområdet är byggda mellan 1951–1960. I Björkekärr är den vanligaste lägenhetstypen i flerbostadshus tre rum och kök, medan den i Torpa är två rum och kök. Den mest förekommande bostadsstorleken i Torpa är 41–60 kvadratmeter och i Björkekärr är det 61–80 kvadratmeter. Det finns dock en relativt bra variation av olika storlekar på bostäderna i primärområdet.

Vidare är Torpa det primärområde med lägst andel invånare med eftergymnasial utbildning i stadsområde Centrum med 37 procent. Arbetslösheten hos unga vuxna (18–29 år) är högst i Torpa jämfört med övriga områden i stadsområdet.

Förvaltningens överväganden

Området, kvarteret och platsen

Västra Torpa kännetecknas av lamellhus ställda i väst-östlig riktning. Dessa ramar in ett stort grönområde och utgör även riksintresse för kulturmiljövården. Även Östra Torpa är utpekad i stadens bevarandeprogram från 1999, som precis angränsar till aktuell fastighet för bostadsutveckling. Området består av ett 10-tal bostadshus på ett höjdparti mellan Västra Torpa och Torpakolonin. Byggnaderna är lamellhus i 3–4 våningar som har anpassats till den sluttande terrängen.

I området finns stadsdelsparken Torpadammsparken vilken ligger i precis anslutning till föreslagen plats för bostadsutveckling. I parken finns en damm samt förutsättningar för bollspel, picknick och promenader. Det finns även lugna platser med naturkänsla och plats för vila. I västra delen av parken finns en äldre herrgård och i den östra delen finns odlingslotter.

I det tidigare detaljplanearbetet på platsen identifierade den dåvarande stadsdelen Örgryte-Härlanda ett antal medskick. I samband med dåvarande bostadsutveckling togs en grusväg bort och skapade sämre tillgång till Torpa odlarförenings odlingslotter söder om planområdet. Förvaltningen ser därför behov av att omhänderta och säkra flöden till och från odlingslotterna i ett eventuellt planarbete. Att stärka entréerna till Torpadammsparken blir också viktigt för att på ett tydligare sätt göra grönområdet tillgängligt för fler.

Social konsekvensanalys (SKA), barnkonsekvensanalys (BKA) och dialog

Sociala komplexitetsnivåer är ett verktyg som används som stöd för arbetet med sociala frågor i en detaljplan. Genom att tidigt i planprocessen bedöma en detaljplans sociala komplexitetsnivå på en skala från 1 till 4 underlättas bedömningen av vilka utredningar, dialoger eller liknande arbeten som behöver genomföras. Förvaltningen bedömer att det

remitterade förslaget bör ges social komplexitetsnivå 3 vid ett eventuellt framtida planarbete. Detta eftersom planansökan innehåller fler än 100 bostäder samt målkonflikter. Social komplexitetsnivå 3 innebär att dialog med allmänheten bör genomföras. Dialog med människor med relation till platsen bör genomföras tidigt i inventeringsarbetet. För att lyfta den lokala kontexten är det framför allt av intresse att ha dialoger med till exempel boende, verksamheter, skola, föreningar och liknande i närområdet.

Bostäder och boendemiljö

De befintliga bostäderna runt Hagforsgatan ligger på en höjd vilket innebär att det kan vara svårt för vissa, exempelvis äldre att ta sig till och från området. Gångvägen från närmaste spårvagnshållplats har många trappor vilket är hindrande utifrån ett tillgänglighetsperspektiv. Många bostäder i Torpa saknar idag hiss och att vid nybyggnation komplettera med tillgängliga lägenheter och gårdar blir därför av stor vikt.

Kommunal service

I Torpa finns fem kommunala förskolor, två fristående förskolor samt en kommunal grundskola. Sedan 2022 bedrivs arbetet med Skolan som Arena med den primära målgruppen barn 8–12 år på Torpaskolan. Utöver dessa finns även ett kommunalt familjedaghem på Hagforsgatan samt en kommunal daglig verksamhet i Torpa. I anslutning till Torpaskolan ligger en större kommunal sporthall i form av Torpahallen. I närheten av Torpaskolan finns även en näridrottsplats.

I anslutning till aktuell fastighet, precis bredvid föreslagen tomt för förskola, ligger Gyllenkrokens gruppboende med målgruppen personer med psykisk funktionsnedsättning. Om staden går vidare med planerna för en förskola på platsen behöver förutsättningarna för verksamheterna att fungera bredvid varandra studeras noggrant.

Vistelseytor

Förslaget innebär att slutna bostadskvarter med innergårdar tillkommer i en miljö där bebyggelsen präglats av grannskapsstaden med lamellhus i gröna miljöer. I både Västra Torpa och Östra Torpa är husen placerade i grönska. De gröna miljöerna är tillgängliga för alla och lekplatser och vistelseytor finns mellan husen. De tillkommande byggnaderna har i stället en innergård i slutna kvarter vilket riskerar att begränsa övriga boendes möjlighet att nyttja innergårdarna.

Det är positivt att främst redan exploaterad mark tas i anspråk och om rekreativa grönytor kan tillskapas inom planområdet. Det behöver skapas kopplingar och tydliga stråk för att motverka att ny bebyggelse inte skärmar av och skapar sämre tillgänglighet till intilliggande koloni- och grönområde.

Trafik och buller

Fastigheten för planansökan är belägen relativt nära hållplatser för kollektivtrafik där spårvagn 5 och 1 trafikerar. Cykling längs med Uddeholmsgatan sker i blandtrafik.

Förvaltningen ser positivt på att parkeringsplatser tillkommer i parkeringshus och att markparkering därmed kan användas till andra ändamål samt nyttjas mer effektivt.

Mobilitetsåtgärder lyfts även i planansökan vilket förvaltningen ställer sig positiva till då

det kan bidra till att fler använder aktiva transportsätt. Vidare blir åtgärder för att minska behovet av bilen viktiga då de i ett längre perspektiv kan ge minskat behov av parkeringsplatser, bättre luftmiljö och ökad trafiksäkerhet.

I planansökan redogörs för att området berörs av flygbuller från ambulanshelikopter till Östra Sjukhuset. Bullerutredningen som togs fram i tidigare planarbete visade att maximal ljudnivå överskreds inom planområdet varpå frågan blir viktig att bevaka och omhänderta i ett eventuellt planarbete.

Trygghet

Under 2023 var Hagforsgatan (och Torpakolonin) en utpekad plats i socialförvaltningen Centrums arbete med Trygg i Centrum som en del av ett större prioriterat område inom Kålltorp-Torpa-Björkekärr. Orsaken var att det förekommer narkotikahantering och rapporter om samling av otrygghetsskapande personer. I anslutning till området som föreslås utvecklas ligger Östra sjukhuset som bland annat har problem med individer som utnyttjar målgruppen som besöker sjukhusets sprututbytes- substituts- och psykiatriska akutmottagningar. Problematiken kring Hagforsgatan och Östra sjukhuset spiller över på Torpa koloniområde. Platserna ligger också i närheten av sjukhusets kollektivtrafikshållplats där flera linjer från hela Göteborg och kranskommuner har sin vändplats. Vid Hagforsgatan finns ett gruppboende med målgruppen personer med psykisk funktionsnedsättning.

I området vistas olika målgrupper med olika intressen, somliga med missbruksproblematik eller psykisk funktionsnedsättning. Viktigt att poängtera är att målgrupperna i sig inte ska anses som problematiska, men att de kan bidra till en upplevd otrygghet genom att till exempel vistas i grupp, störa ordningen, bruka narkotika eller locka andra som stör ordningen eller hanterar narkotika. Förvaltningen vill framhålla att trygghetsfrågan behöver omhändertas i ett eventuellt planarbete och i processen för SKA/BKA.