

Detaljplan för Bostäder och handel vid Stabbetorget

Standardförfarande

PLANBESKRIVNING

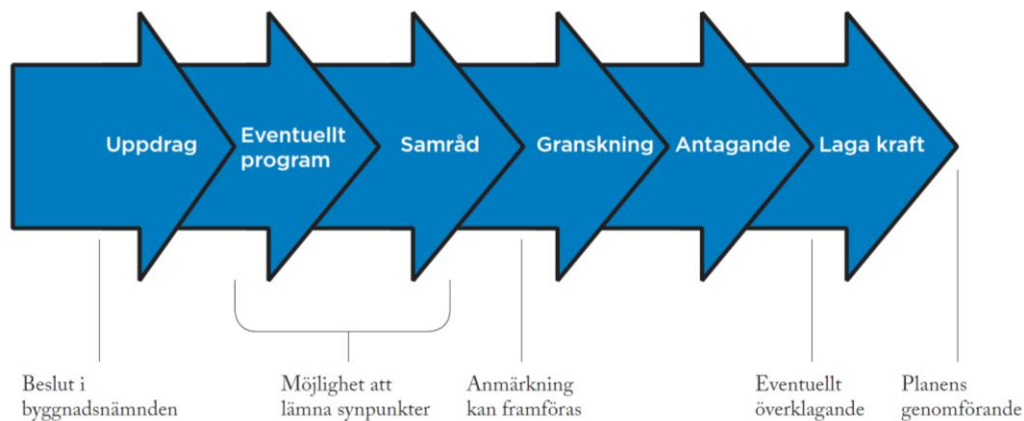


Beslutshandling inför samråd oktober 2025

Planprocessen

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

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



Planinformation

Planarbetet startade 2019-12-17

Detaljplanen är upprättad med standard planförfarande

Handlingarna (ej fastighetsförteckning) finns på Göteborgs Stads hemsida:

www.goteborg.se/planochbyggprojekt

Fastighetsförteckning, beslutsprotokoll, övriga handlingar och utredningar samt kartor finns på Stadsbyggnadskontoret, adress öppettider: www.goteborg.se

Samråds- /Granskningstid:

Samrådstiden är 2025-11-05 – 2025-11-26.

Information om planförslaget lämnas av:

Martin Steen, Stadsbyggnadsförvaltningen, tfn 031-368 18 23

Andrea Wernersson, Exploateringsförvaltningen, tfn 031-368 13 41

Olof Lundstedt, Exploateringsförvaltningen allmän plats, tfn 031-368 11 09

SAMRÅDSHANDLING

Beslutshandling inför samråd

Datum: 2025-10-16

Aktbeteckning: 2-xxxx

Diarienummer SBF: 2023-00056

(Dnr 0625/20)

Handläggare SBF

Martin Steen

Tel: 031-368 18 23

martin.steen@stadsbyggnad.goteborg.se

Diarienummer EXF: 2023-01043

Handläggare EXF

Andrea Wernersson

Tel: 031-368 13 41

andrea.wernersson@exploatering.goteborg.se

Detaljplan för Bostäder och handel vid Stabbetorget inom stadsdelen Sävenäs i Göteborg

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

Planbeskrivning

Detaljplanen omfattar följande handlingar:

Planhandlingar

- Planbeskrivning (denna handling)
- Plankarta med bestämmelser

Övriga handlingar

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

Utredningar

- Bullerutredning, Cedås akustik AB, 2025-03-10
- Dagvatten- och skyfallsutredning, Kretslopp och vatten, 2022-02-11
- Geoteknik
 - Geotekniskt utlåtande, fastighetskontoret, 2021-09-27, rev 2022-04-29
 - Geoteknisk utredning, PE Teknik & Arkitektur AB, 2021-10-01, Rev 2022-03-25
- Grönstrukturutredning, park- och naturförvaltningen, 2021-06-15
- Kulturmiljöutredning, WSP Sverige AB, 2022-09-02
- Markmiljö
 - Översiktlig miljöteknisk undersökning, Systra AB, 2021-11-23
 - Översiktlig miljöteknisk markundersökning, PE Teknik & Arkitektur AB, 2021-09-16

SAMRÅDSHANDLING

- Mobilitet- och parkering
 - Mobilitet- och parkeringsutredning, Ferrum arkitekter, 2025-08-27
 - Solstudie, Ferrum arkitekter, 2025-08-27

Innehållsförteckning

DETALJPLAN FÖR BOSTÄDER OCH HANDEL VID STABBETORGET	1
<i>Planprocessen</i>	2
<i>Planinformation</i>	2
<i>Samråds- /Granskningstid:</i>	2
PLANBESKRIVNING	3
DETALJPLANEN OMFATTAR FÖLJANDE HANDLINGAR:	3
INNEHÅLLSFÖRTECKNING	5
SAMMANFATTNING	6
<i>Planens syfte och förutsättningar</i>	6
<i>Planens innebörd och genomförande</i>	6
<i>Överväganden och konsekvenser</i>	7
<i>Överensstämmelse med översiktsplanen</i>	7
PLANENS SYFTE OCH FÖRUTSÄTTNINGAR	7
<i>Syfte</i>	7
<i>Läge, areal och markägoförhållanden</i>	8
<i>Planförhållanden och tidigare ställningstaganden</i>	9
<i>Översiktsplan</i>	9
<i>Detaljplaner</i>	10
<i>Bevarandeprogram</i>	10
<i>Geoteknik</i>	11
<i>Markmiljö</i>	11
<i>Grönstruktur</i>	13
<i>Kulturhistoria</i>	14
<i>Befintlig bebyggelse</i>	15
<i>Sociala förutsättningar</i>	16
<i>Trafik, parkering, kollektivtrafik och tillgänglighet</i>	17
<i>Service</i>	18
<i>Teknisk försörjning</i>	18
<i>Risk och störningar</i>	18
DETALJPLANENS INNEBÖRD OCH GENOMFÖRANDE	20
<i>Kvartersmark</i>	20
<i>Allmän plats</i>	25
<i>Trafik, parkering, kollektivtrafik och tillgänglighet</i>	26
<i>Service</i>	28
<i>Sociala aspekter och åtgärder</i>	28
<i>Teknisk försörjning</i>	29
<i>Övriga åtgärder</i>	32
<i>Fastighetsindelning</i>	34
<i>Huvudmannaskap och ansvarsfördelning</i>	35
<i>Fastighetsrättsliga frågor</i>	35
<i>Avtal</i>	37
<i>Tidplan</i>	38
<i>Genomförandetid</i>	39
ÖVERVÄGANDEN OCH KONSEKVENSER	39
<i>Motiv till detaljplanens reglering</i>	39
<i>Nollalternativet</i>	41
<i>Sociala konsekvenser och barnperspektiv</i>	41
<i>Miljökonsekvenser</i>	42
<i>Ekonomiska konsekvenser av detaljplanen</i>	45
ÖVERENSSTÄMMELSE MED ÖVERSIKTSPLANEN	45

Sammanfattning

Planens syfte och förutsättningar

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

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



Flygbild över befintlig bebyggelse från söder.

Planens innebörd och genomförande

Planförslaget medger rivning av bebyggelse, samt uppförande av ny bebyggelse med i huvudsak 4 respektive 2 våningar i södra delen vid torget. I det befintliga skivhuset utökas bostadslägenheterna på vindsvåning något till följd av avvecklade förrådsutrymmen. Planen möjliggör en takhöjning med syfte att förbättra rumshöjder på vindsvåning något. Totalt avses ca 25 bostäder tillkomma.

Område inom Stabbetorget norra del, intill befintliga skivhuset, behöver förstärkas för att kunna fungera som uppställningsyta för räddningsfordon. Planförslaget medför därutöver inga åtgärder på allmän plats.

Parallellt med framtagande av en ny detaljplan planerar stadsmiljöförvaltningen för ett nytt hållplatsläge vid Rosendalsgatan. Den södra delen av Stabbetorget samt parkeringsplatser söder om torget behöver anpassas efter nytt hållplatsläge. Parkeringsplatser söder om Stabbetorget tas bort och ersätts med torgyta. Ombyggnad av hållplats bedrivs som separat projekt av stadsmiljöförvaltningen.



Föreslagen bebyggelse, vy från sydväst. Ferrum arkitekter

Överväganden och konsekvenser

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

Den kulturhistoriskt värdefulla miljön som området utgör påverkas negativt. Samtidigt innebär fler boende i området samt nya verksamhetslokaler vid Stabbetorget att torget får bättre förutsättningar att fungera som ett livligt stadsdelstorg och mötesplats, enligt ursprungstanken. Planförslaget innebär att utbudet av lägenheter utformade efter dagens tillgänglighetskrav ökar.

Enskilda intressen som påverkas negativt gäller framför allt ökade störningar från biltrafik och lastbilstrafik in i området för angöring till butikens inlastning, lamellhusets skuggning av bostäder och en bostadsgård, samt påverkan på utsikt och rymd från vissa bostäder. Stadens projektgrupp har arbetat för att minimera alla dessa negativa aspekter.

Överensstämmelse med översiktsplanen

Förslaget till detaljplan bedöms överensstämma med gällande översiktsplan.

Planens syfte och förutsättningar

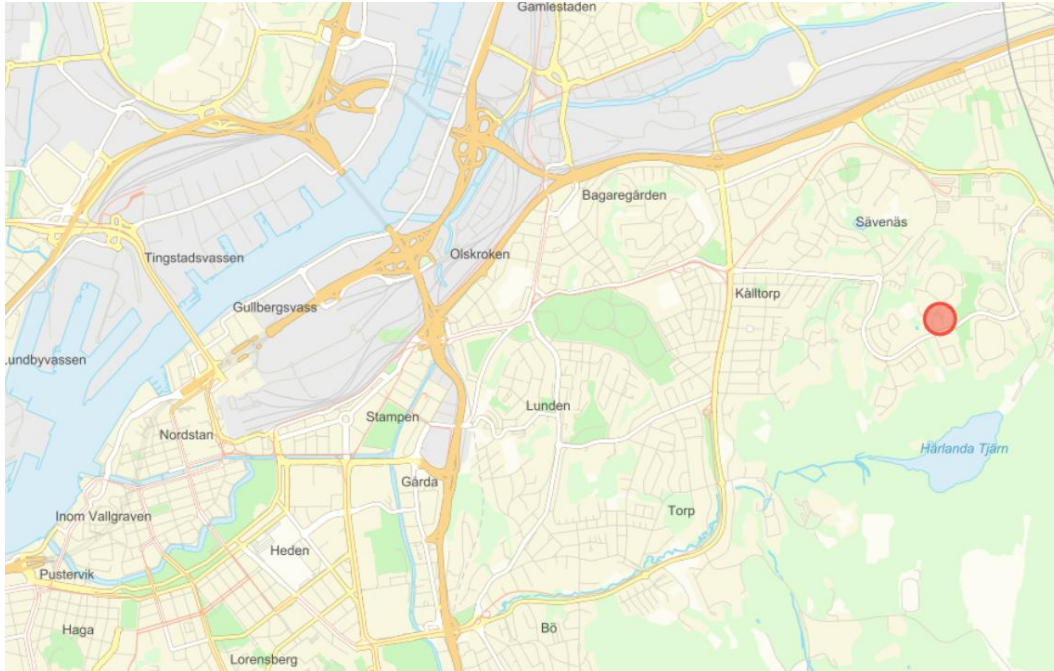
Syfte

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

SAMRÅDSHANDLING

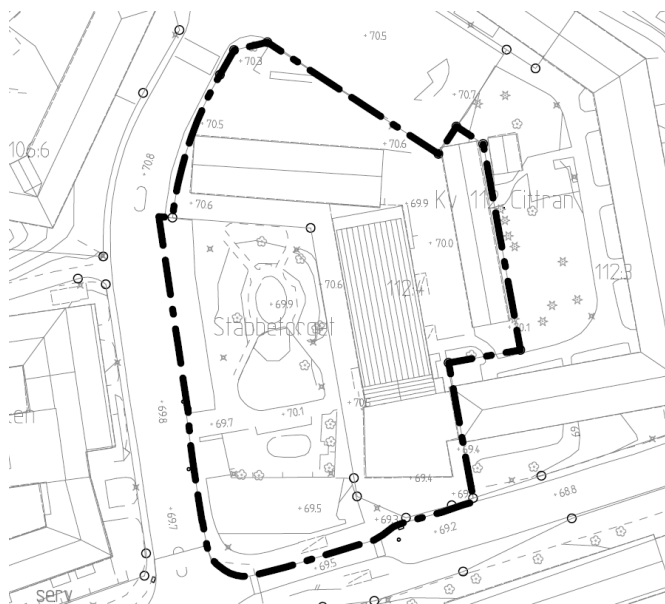
En övergripande målsättning är att skapa en god gestaltad miljö, ur ett socialt, ekologiskt och ekonomiskt perspektiv. Stor vikt behöver läggas på utformning och inordning i den kulturhistoriskt värdefulla miljön.

Läge, areal och markägoförhållanden



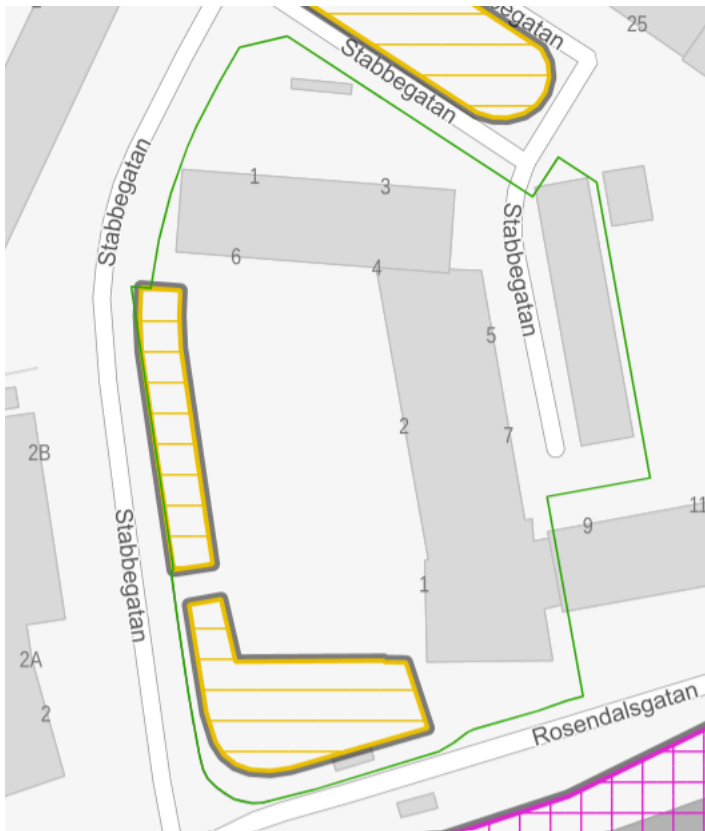
Planområdet är beläget vid Stabbetorget, cirka 5 kilometer öster om Göteborgs centrum.

Planområdet omfattar cirka 0,6 hektar och marken ägs av Göteborgs Stad. B.R.A. Stabbetorget AB är exploatör och tomträttsinnehavare för fastigheten Sävenäs 112:4. Bostadsrättsföreningen Cittran Nr 3 är tomträttsinnehavare för intilliggande fastighet Sävenäs 112:3.



SAMRÅDSHANDLING

Kommunen har inom planområdet, markerat med grön linje i kartbilden nedan, med arrende upplåtit gult skrafferade områden. Arrendena avser markparkering och innehas av Göteborgs Stads Parkerings AB.



Planförhållanden och tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

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

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

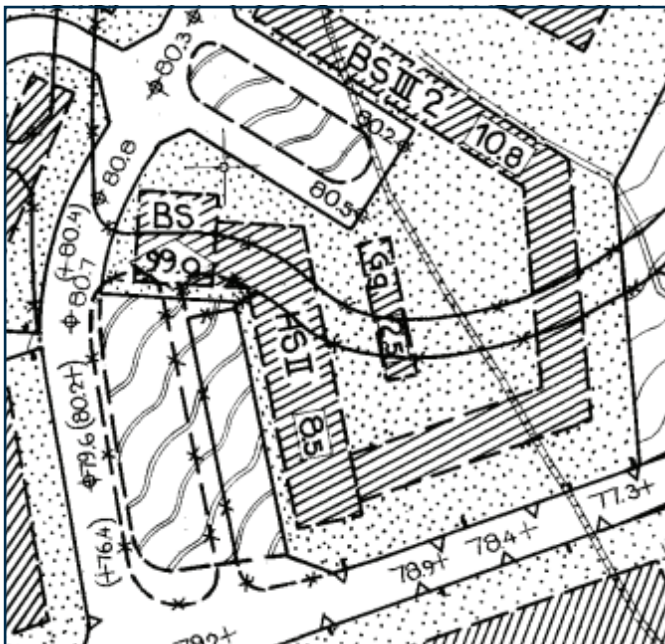
För området gäller även tematiska inriktningar för Gestaltad livsmiljö, Parker, natur och vatten, Bostäder, samhällsservice och teknisk försörjning, Mobilitet och infrastruktur, Näringsliv och handel samt Hälsa och säkerhet.

Detaljplaner

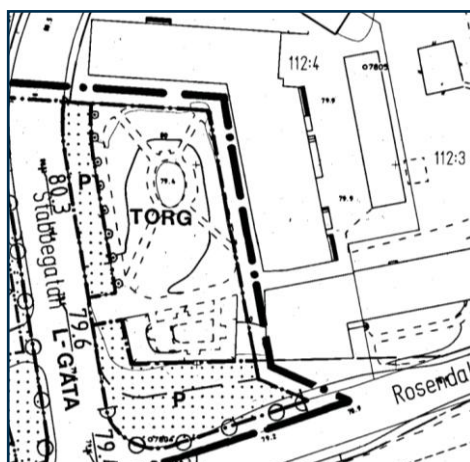
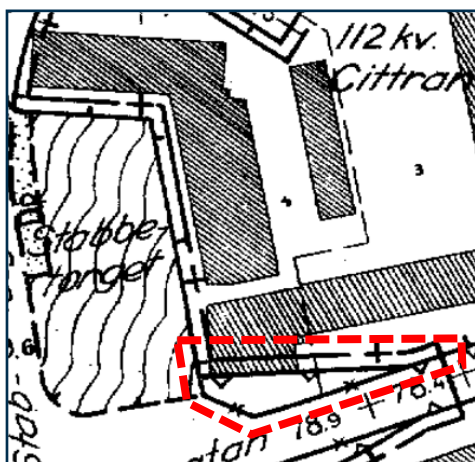
För större delen av planområdets kvartersmark gäller detaljplan bestående av stadsplan 1480K-II-2783 som fick laga kraft år 1954 och ändring av detaljplan och upphävande del av tomtindelning 1480K-II-5630 från år 2024. För planområdets allmänna plats gäller i

SAMRÅDSHANDLING

huvudsak detaljplanerna 1480K-II-3170 och 1480K-II-3814. Samtliga gällande planers genomförandetid har gått ut.



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



Utsnitt från stadsplan 1480K-II-3170 och 1480K-II-3814 som gäller för nuvarande allmän plats inom planområdet.

Bevarandeprogram

Planområdet ingår i kommunens bevarandeprogram, Kulturhistoriskt värdefull bebyggelse i Göteborg, del III. Torget med affärslänga och flerbostadshus i sju våningar samt intilliggande lamellhusområde i tre till fyra våningar ingår i bebyggelsemiljön.

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

Geoteknik

Geo- och bergstekniska undersökningar har tagits fram av markägaren inom planområdet. Marken inom föreslaget planområde bedöms ur geoteknisk och bergteknisk synpunkt som lämplig för planerad exploatering. Inom planområdet finns inga större variationer i marknivå. Marknivån varierar mellan ca +69 och +70,5.

Från SGU:s jordartskarta kan det utläsas att områdets nordöstra del består främst av urberg med inslag av morän, samt glacial lera vid den västra sidan av Stabbetorget, väster om Sävenäs 112:4. Den glaciala leran bedöms ha en mäktighet på upp till 5 meter. Enligt okulärbesiktning på plats med markundersökningskäpp påträffas ett friktionslager, alternativt berg, ca 0,3 till 0,5 meter under markytan på de gräsbeklädda ytorna, runt områdena kring fastigheten Sävenäs 112:4. Enligt en geoteknisk utredning utförd 1983 i området har man fastställt att djup till berg varierar från ca 1 till 3,5 meter. Här beskrivs jorden som en siltig torrskorpelera med en mäktighet på upp till 2 m. Där djupet var mer än 2 meter till berg hittades siltig lera, fläckvis följt av ett tunt lager med silt eller finkornigt friktionsmaterial. Siltförekomsten medför att materialet är flyt- och erosionsbenäget. För Sävenäs 112:4 bedöms jordprofilen baserat på utförda undersökningar generellt bestå av asfalt följt av fyllning ovan friktionsjord på berg med varierande jorddjup mellan ca 0,4 och 8,2 meters djup. Jorddjupen är generellt grunda mot öst och ökar mot väst. I en sonderingspunkt är djupet oklart.

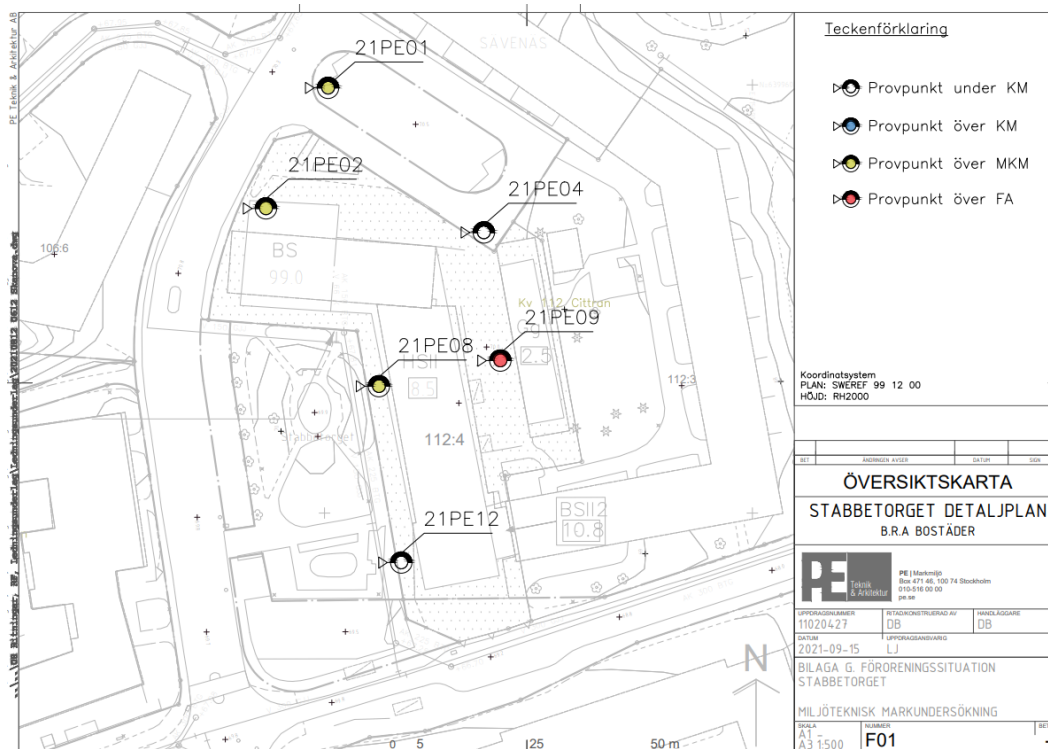
Enligt SGU:s översiktliga radonriskkarta över Göteborgs stad är större delen av området klassificerat som lågriskområde, med en mindre del normalriskområde i sydöst. Mätningar av radonhalt i jordluften vid Sävenäs 112:4 visar på normalradonmark.

En översiktliga miljöteknisk markundersökning har genomförts. En för fastigheten Sävenäs 112:4 och en för Sävenäs 747:88. Undersökningarna syftar till att utreda förekomst av föroreningar och bedöma om marken är lämplig för byggnation innefattande om- och nybyggnation av bostäder.

Markmiljö

Markundersökningen utfördes i augusti 2021 och omfattade provtagning av jord. Totalt insamlades sju jordprover från sex provpunkter. Samtliga prov från respektive provpunkt skickades in för laboratorieanalys. Ett asfaltsprov uttogs och analyserades avseende PAH-16 (polycykliska aromatiska kolväten). Prover från fyra av sex provtagningspunkter överskrider aktuellt jämförvärde, Känslig markanvändning (KM). Av dessa fyra prover så överskrider också riktvärdet för Mindre känslig markanvändning (MKM) i samtliga och riktvärdet för Farligt Avfall (FA) i ett. Med hänseende till de uppmätta halterna så föreligger ett åtgärdsbehov för att minska exponeringsrisken för människor samt att förbättra markmiljön.

SAMRÅDSHANDLING



Översiktskarta med provpunkter och föroreningsnivåer

Sammanfattning

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

Utifrån erhållna analyser har halter över KM påvisats i samtliga områden. I övrigt påvisas föroreningshalter i de olika delområdena i intervall enligt nedan:

Delområde 2 – alifatiska kolväten över KM men under MKM.

Delområde 3 – här påvisas föroreningshalter av PAH-M och PAH-H över KM men under MKM.

Delområde 4 – här påvisas föroreningshalter av PAH-H över FA samt halter över MKM avseende PAH-M och av aromatiska kolväten i en av provpunkterna. I övriga punkter i området påvisas inga halter över MRR (mindre än ringa risk)/KM och föroreningen bedöms vara begränsad inom området.



Översiktskarta med delområde 1 – 4, samt provpunkter och föroreningsnivåer

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

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

Grönstruktur

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

Tillgången till park- och naturmark i denna del av Sävenäs uppfyller översiktsplanens inriktning om en bostadsnära park inom 300 meter och en större park eller naturområde med en variation av sociala funktioner och ekosystemtjänster inom 1000 meter. Omkringliggande park- och naturområden uppfyller också önskvärda kvaliteter enligt översiktsplanen.

SAMRÅDSHANDLING

Markanvändningen i området med 1000 meters radie kring detaljplaneområdet utgörs av 16 procent offentlig friyta och når upp till översiktsplanens inriktning om minst 15 procent offentlig friyta. Med friyta menas allmän platsmark som utgörs av park, natur och icke-trafikala torg och som förvaltas av stadsmiljöförvaltningen.



Kartbild från gröstrukturutredningens nulägesbeskrivning

Kulturhistoria

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

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

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

SAMRÅDSHANDLING

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

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

Befintlig bebyggelse

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

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

Bostadsbebyggelse

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

Torget

Torget är grannskapsenhetens mittpunkt för service och fungerar som en social mötesplats. Torgets utformning präglas av ett geometriskt formspråk som tätt samspelar med byggnaderna som omger det. Centralt placerat finns gräsytor med gångvägar som korsar torgytans något nedsänkta mitt. De korsande gångvägarna knyter samman torgets hörn och delar in grönytor i rundade former, där vägarna korsas finns en mindre sandyta och en lekvänlig skulptur. Torgets hårdgjorda ytor består av ursprungliga kvadratiske betongstenar i ljusgrått och blågrått, lagda i ett oregelbundet mönster. Mot söder avgränsas torget av en stenmur med skulpturalt skarpa vinklar, murad med huggna stenar i varierade storlekar utan genomgående fogar eller 'kryssfogar'. En tät häck kröner muren och

omsluter en mer avskärmad del med planteringar och sittbänkar. Uppvuxna träd är planterade i anslutning till gångstråk och runt om på torget finns äldre belysningsstolpar som ursprungligen togs fram i samband med jubileumsutställningen 1923.

Skivhuset

Skivhuset är områdets högsta byggnad och utgör ett betydelsefullt landmärke för grannskapsenheten och torget. Det är ett sjuvåningshus med delvis inredd vindsvåning och butikslokaler i entréplan. Fasaderna är ljust slätputsade med tidstypiskt glimmer i putsen och försedda med perspektivfönster med vita bågar i original. Gavlarna är delvis putsade med en mörkare kulör vilket tillsammans med den plåtinklädda takfoten skapar en tydlig inramning av byggnadens fasad mot torget. Takvåningen har ett fönsterband med vita bågar som löper utmed fasadens hela längd mot torget. De kvadratiska balkongerna med fronter av sinuskorrugerad plåt färgsatta varierande i en brun och gul kulör skapar ett geometriskt mönster över den fasaden mot torget. De två entréerna mot torget är indragna från fasad, väggar är klädda med kakel och markytan täckt med klinker, båda har originaldörrar i trä med glas. Byggnadens norra fasad är betydligt mer avskalad i sin utformning, utan balkonger men istället med fönsterbågar i varierad färgsättning (kulörer lika balkongfronter på motsatta fasad).



Bild över skivhuset vid Stabbetorget, strax efter dess uppförande. Bild från kulturmiljöutredning.

Butikslängan

Butikslängan, vinkelställd mot och sammanbyggd med skivhuset, ramar in torget mot öster. Det är en utsträckt byggnadskropp i ett plan med en arkitektonisk utformning som leker med en variation av geometriska former. Byggnadskroppen följer markens lutning och höjs därigenom mot söder. Den lägre delen utmed torget har ett cylinderformat tak men avslutas med ett pulpettak mot Rosendalsgatan i söder. Fasaderna mot torget utgörs framförallt av stora butiksfasad fönster som i den södra delen bryts av med ett ljust slätputsat

parti för att avslutas med rött tegel. Den större tegelytan har ett mönstermurat parti med reliefmönster i geometriska former. I mötet med skivhuset är entréerna till butikslokaler placerade indragna från fasad. Byggnaden har en öppen passage som leder till bostadsgården öster om torget.

Sociala förutsättningar

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

Service i form av bland annat matbutik, vårdcentral, apotek och bankomat finns på Stabbetorget. Det finns även butiker och andra verksamheter vid de andra två grannskapsenhetstorgen i området, men Stabbetorget har det största utbudet. Större matbutik, systembolag med mera finns närmast vid Munkebäcksmotet. Verksamheterna på Stabbetorget underlättar vardagslivet i området och bidrar till torgets funktion som mötesplats. I dagsläget är dock ett par av butikslokalerna outhyrda. Torget används i viss mån som en gård för de boende i skivhuset, som saknar en egen gård. Förutom verksamheterna ger den lekbara skulpturen samt grönskan på torget anledning till besök för boende i närområdet.

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

Stabbeparken ligger i närheten av planområdet och är en viktig mötesplats i Björkekärr. Den räknas som stadsdelspark och stadsdelslekplats enligt stadens översiktsplan. Det är cirka 500 meter från planområdet till Delsjöområdet, ett viktigt natur- och rekreationsområde i staden med badplatser och idrottsanläggningar.

Trafik, parkering, kollektivtrafik och tillgänglighet

Trafik

Området nås med bil från Rosendalsgatan. Det är likvärdiga avstånd till Torpamotet som nås mot öster och till Munkebäcksmotet som nås mot väster. Vid Stabbetorget finns en så kallade timglashållplats, där fordon endast kan köra ett åt gången. Detta minskar genomfarten längs Rosenlundsgatan, och skapar en säkrare skolväg. Gång- och cykelväg finns längs Rosendalsgatan.

Stabbegatan är en lokalgata och rekommenderad hastighet är 30km/h. Längs gatans västra och östra sida finns gångbanor och parkeringsplatser. Cyklande hänvisas till körbanan och blandtrafik. Befintlig körbana är bred i förhållande till omgivning och funktion, det bjuder in till höga hastigheter för fordonstrafik vilket skapar en barriäreffekt mellan den västra och östra sidan av Stabbegatan.

Befintliga gångbanor kan idag upplevas som smala där det kan vara svårt för gående att mötas. Framkomligheten längs med Stabbegatan för oskyddade trafikanter bör anses som undermålig på grund av det begränsade utrymmet.

Parkering

Längs Stabbetorgets västra och södra del finns 28 besöksplatser som är avgiftsbelagda på kommunens mark. Parkeringarna förvaltas och hyrs ut av Göteborgs Stads Parkering AB.

Kollektivtrafik

Närmaste kollektivtrafikhållplats är belägen på Rosendalsgatan i direkt anslutning till planområdet. Tillgängligheten anses god. Hållplatsen trafikeras för maximal kapacitet med stombuss, men det kan trots det uppstå kapacitetsproblem kring rusningstid. Mot bakgrund av en planerad ökning av bussturtätheten bedöms det finnas ett behov av att bygga om hållplatsens utformning, för att förbättra kapacitet, tillgänglighet och framkomlighet för samtliga trafikslag.

Tillgänglighet

Att Björkekärr är högt beläget kan innebära en tröskel för människor att ta sig dit till fots eller med cykel. Trots det hade stadsdelen Härlanda högst cykelandel i hela Göteborg enligt Trafikstrategin från 2014.

Befintlig gata har inga större nivåskillnader. Det finns inga hänvisade passager eller övergångsställen för gående eller cyklande att ta sig via över gatan förutom via den passage som är vid torget, den är inte tillgänglighetsanpassad. Körbanan är bred med få platser att korsa och är därför en barriär mellan områdets östra och västra del samt för oskyddade trafikanter som vill korsa vägen.

Längs med Stabbegatan på respektive sida körbana finns parkeringsytor. Det finns en parkering på den västra sidan för personer med funktionsnedsättning. Boende i området upplever att det är brist på parkeringsplatser.

Service

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

Teknisk försörjning

Fjärrvärme, VA, el och tele finns i området.

Dagvatten

En dagvatten- och skyfallsutredning har tagits fram för detaljplanen.

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

Planområdet ligger i Öster strukturplan för hantering av skyfall men åtgärder i form av skyfallsyta eller skyfallsled har inte föreslagits i planområdet eller i dess närhet. Vid skyfall samlas vatten inom planområdet men bedöms inte utgöra en stor risk för planområdet eftersom det inte avrinner stora mängder vatten till planområdet från omkringliggande områden.

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

Risk och störningar

Buller

För planområdet visar kommunens översiktliga trafikbullerberäkning på 2021 års trafikdata en ekvivalentnivå över 60 dB(A) vid den mest bullerutsatta fasaden.

En bullerutredning har därför upprättats enligt PBL 4 kap 33a§ för planområdet. Beräkningen utgår från en prognostiserad trafikmängd för år 2040 med en antagen ökning med 1,5% per år. De bullerkällor som analyseras är Stabbegatan och Rosendalsgatan. Utredningen visar på ekvivalentnivå över 60 dB(A) för endast en mycket begränsad del av föreslagna fasader, och goda möjligheter att uppfylla riktvärdena i Förordning 2015:216 om trafikbuller vid bostadsbyggnader.



Trafikbuller utbredning ekvivalentnivå, 2021 års trafikdata

Luftkvalitet

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



Beräknade halter kvävedioxid för år 2018.

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

Detaljplanens innebörd och genomförande

Detaljplanen medger ny bebyggelse för bostäder och centrumändamål. Planen föreskriver bevarande av den högre byggnaden. Byggnationen innebär en rivning av viss befintlig bebyggelse.

Kvartersmark i detaljplanen är upplåten med tomträtt av kommunen genom tidigare fastighetsnämnden till B.R.A Stabbetorget AB. Avtal om genomförande av detaljplanen samt tillägg till befintligt tomträttsavtal alternativt nytt tomträttsavtal kommer att tecknas med exploatören.

Kommunen är huvudman för allmän plats och ansvarar för utbyggnad och framtida drift och underhåll. Detaljplanens genomförande medför mindre åtgärder inom allmän plats.

Exploatören ansvarar för utbyggnad av kvartersmark inom fastigheten Sävenäs 112:4 samt markförstärkning, delvis inom allmän plats, för uppställningsyta för räddningstjänsten.

Kommunen genom stadsmiljöförvaltningen ansvarar för justering av busshållplatsläge, omvandling av parkeringsytor till torg samt anpassning mot befintligt torg.

Kvartersmark

I området ska skivhuset bevaras medan övrig bebyggelse avses rivas. Ny bebyggelse för ca 25 bostäder och centrumändamål möjliggörs öster om torget. I huvudsak anges användningen till B – bostäder, C – centrum, samt P – parkering.



Föreslagen bebyggelse, illustrerad i flygvy från sydväst. Ferrum arkitekter

Bevarande, rivning

Vid planens genomförande kommer den låga byggnaden längs östra delen av Stabbetorget att rivas. Även den garagelänga som ligger mot östra gränsen av planområdet kommer rivas och ersättas med en ny.

Byggnaden med 8 våningar norr om torget, här kallad skivhuset, föreslås byggas om med stor varsamhet. Översta våningen föreslås inredas för bostäder i sin helhet, antalet bostäder avses inte öka men befintliga lägenheter blir större. Ett taklyft görs om max 0,6 meter för att få tillräcklig rumshöjd, mot söder ökar fönsterhöjden och mot norr tillförs ett nytt fönsterband. Planlösningar i hela huset föreslås förändras, och kvaliteter höjas genom nya fönster i gavlar och balkonger på norra fasaden. Entréplanets fasad och entréer är i vissa delar förvanskade och bör renoveras och återställas till ett mer ursprungligt utförande.

Rivningsförbud (r) och varsamhetsbestämmelser (k) införs för byggnaden. Varsamhetsbestämmelserna innebär att byggnaden ska bibehålla sitt ursprungliga arkitektoniska uttryck med avseende på volym, form, material och färgsättning. Fasader ska vara i puts. Byggnadens fasader ska bibehålla fönster avseende form, indelning, material, proportioner och färgsättning, fönster ska vara placerade i fasadliv. Byggnadens fasad mot torget ska bibehålla balkonger avseende storlek, placering, form, material och färgsättning. Entréer från torg ska bibehållas i indraget läge. Befintliga detaljer i entréer mot torget med dörrar i trä, glaspartier, kakelklädda väggar och klinkertäckt markyta ska bibehållas till sin utformning. Undantag från bestämmelserna får medges för översta våningens fönsterband, för den del av fasaden som får byggas mot, samt för taklyft.



Vänstra bilden visar hur norra sidan av skivhuset kan utvecklas med ett fönsterband i översta våningen. Högra bilden visar hur en motbyggnad på södra sidan föreslås göras. Ferrum arkitekter



Illustration över skivhuset med taklyft och högre fönster i översta våningen, sett från Rosendalsgatan. Ferrum arkitekter

Ny bebyggelse

Planen medger i söder mot Rosendalsgatan en lägre byggnadskropp med en högsta totalhöjd 77,5 meter över angivet nollplan (h_4). Detta motsvarar en byggnad med 2 våningar ovan mark.

Byggnadens fasad ska utformas med i huvudsak rött tegel (f_6) för att anpassa sig till omgivande bebyggelse.

Byggnad ska placeras i fastighetsgräns mot bebyggd fastighet (p_1) dock med passage i nordsydlig riktning ner till Rosendalsgatan och hållplatsen. Detta regleras dels för att ansluta till bebyggelsemönstret med sammanbyggda hus i området, dels för att inte

SAMRÅDSHANDLING

göra anslutande befintliga byggnader planstridiga, eftersom de bl.a. har en bestämmelse om sammanbyggnad.



Illustration över passage mellan lågdel och befintlig byggnad till Rosendalsgatan. Ferrum arkitekter

Lågdelen ska i huvudsak innehålla verksamheter och eventuellt bostäder, men i den nedre våningen centrumändamål såsom handel och kontor.



Illustration över föreslagen lamell och lågdel med 4 respektive 2 våningar. Ferrum arkitekter

Planen medger öster om torget och norr om lågdelen en lamellbyggnad som knyter an till befintlig utformning, en lamell med en högsta nockhöjd +85,5 meter över angivet nollplan (h_3) vilket motsvarar 4 våningar ovan mark. Byggnaden ska innehålla centrumändamål i entréplan, samt bostäder i tre respektive ett plan där över, med ca 25 lägenheter. Inlastning/lastbrygga planeras i norra delen av lamellhuset, strax norr om dess gavel. För att anpassas till den kulturhistoriska värdefulla miljön är byggnadsvolymen uppdelad med en lägre och indragen ”länk” mot skivhuset, högsta nockhöjd +77,5 meter över angivet nollplan (h_6) och fasad ska utformas med puts (f_4).

Byggnaderna öster om torget föreslås ges en återhållsam 50-talsstil och utöver bestämmelserna om material så regleras att tak och skärmtak får kraga ut högst 1 meter från fasad (f_3) och att balkonger inte får placeras så att de kragar ut över torgytan (f_7) för en anpassning till bebyggelsemiljön. Prickmark reglerar byggnadernas placering.



Illustration över föreslagen lamell med 4 våningar. Ferrum arkitekter

Öster om den lägre bebyggelsen möjliggörs för en återuppbyggnad av befintlig garage-länga. Nockhöjden är reglerad till högst 74,0 m över stadens nollplan (h_5). För garaget föreslås vegetationsklätt tak (f_5) bland annat för att hantera en del av nödvändig dagvattenfördröjning.

Norr om skivhuset finns en befintlig återvinningsstation, vilken idag fyller ett behov. Anläggningen är belägen inom kvartersmark med användningen E_1 – Avfallsanläggning samt P – Parkering. Avsikten är att möjliggöra för parkering, om återvinningsstationen inte längre bedöms vara nödvändig i framtiden. För att möjliggöra uppförande av skydd mot störningar från återvinningsstationen tillåts en byggnad med en nockhöjd högst 3,5 m över mark (h_2).



Föreslagen bebyggelse, illustrerad i flygvy från nordöst. Ferrum arkitekter

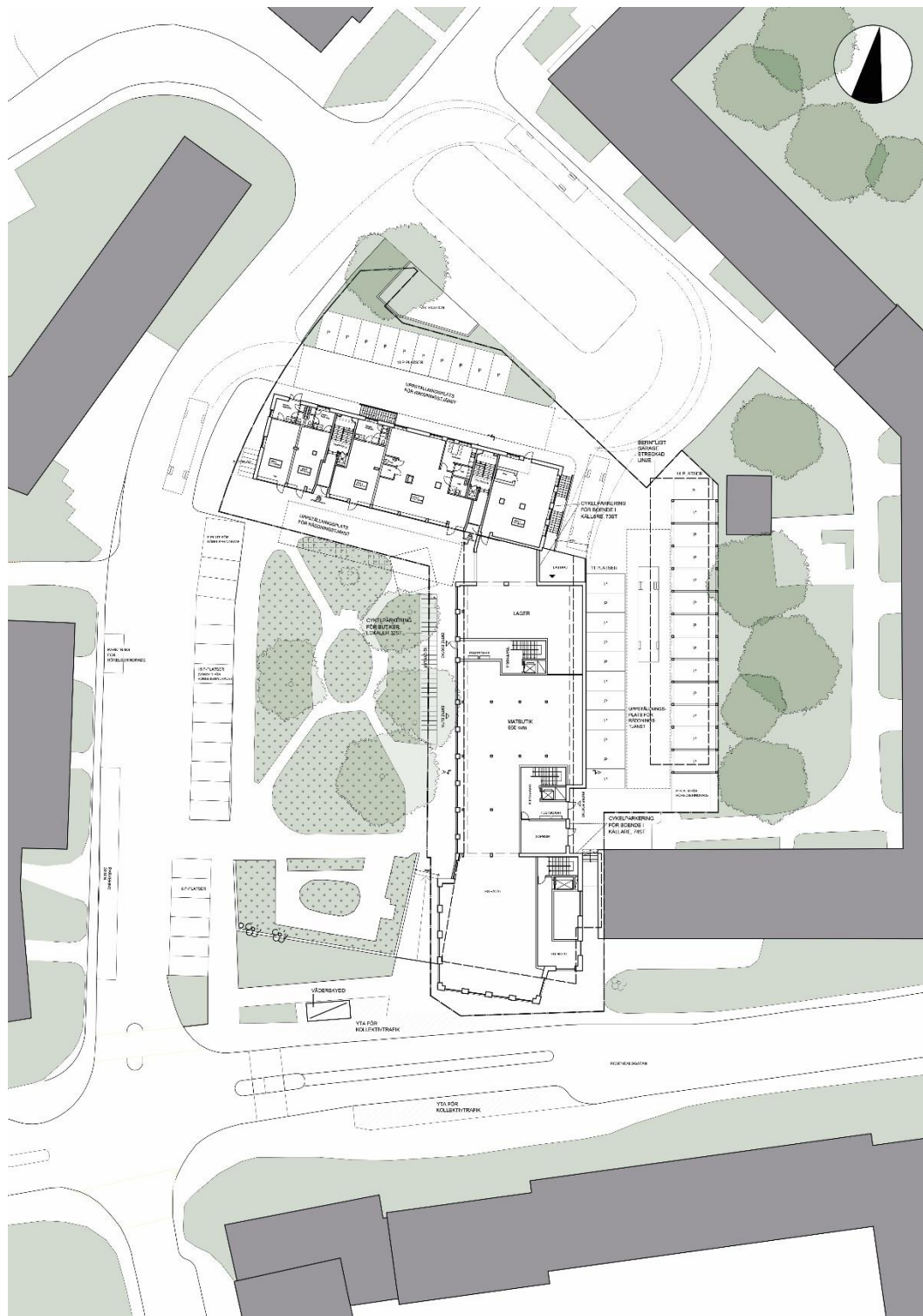
För samtliga byggnader kring torget är det reglerat att entréplan inte ska användas för bostäder (s₁). Motivet är att byggnadens entréplan ska användas för verksamheter, för att uppnå syftet att förbättra förutsättningarna för Stabbetorget som väl fungerande och levande stadsdelstorg med avseende på kommersiell service, mötesplats och vistelseplats.

Allmän plats

Torget bedöms ha kulturmiljövärden, estetiska värden, sociala värden och ekosystemvärden. Den norra delen av torget bevaras i sin utformning men kommer att anpassas för att tillgodose behovet av uppställningsplats. Den södra delen bedöms framföra allt behöva anpassas efter omdaning av hållplats. Parkeringarna i den södra delen av torget kommer att påverkas.

Torget ges användningen allmän plats TORG.

Vid Rosendalsgatan finns planer på en ombyggnad av den befintliga busshållplatsen i syfte att förbättra framkomligheten för busstrafiken. Åtgärden ingår inte i detta projekt, men planen medger det utrymme som krävs för en framtida ombyggnad.



Illustrationsplan över kvartersmark och allmänna platser i förslaget. Ferrum arkitekter

Trafik, parkering, kollektivtrafik och tillgänglighet

Stabbegatan är väl tilltagen i bredd men en omdaning ryms inte inom projektet. Vid fortsatt arbete med planen kommer behovet och möjligheten att göra mindre åtgärder på gatan, för att stärka kopplingar och öka trafiksäkerheten, ses över.

Gator, GC-vägar

Planområdet omfattar inga nya eller befintliga gator - möjligheten att förbättra Stabbegatan för fotgängare och cyklister kommer undersökas vidare i projektet.

Parkering / cykelparkering

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

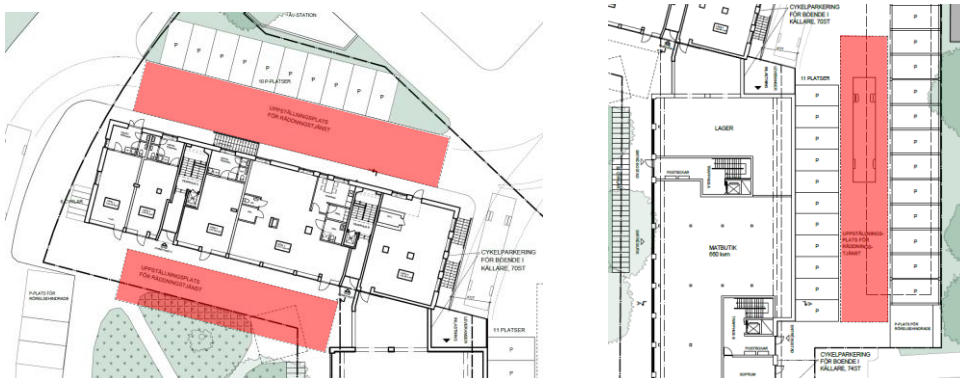
Mobilitets- och parkeringsutredningen beräknar parkeringstalet för bil till 0,6 bilplatser per lägenhet för bostäder, 14,3 platser per 1000 m² BTA för verksamheter och 8,5 platser per 1000 m² BTA för kontor. En förutsättning för dessa parkeringstal är att vissa mobilitetsåtgärder genomförs. För befintliga och planerade lägenheter och verksamhetsytor beräknas cirka 57 bilplatser krävas, samt ca. 166 cykelplatser. Utöver dessa behöver 1 plats för bilpoolbilar tillskapas för att uppfylla baspaketet av mobilitetsåtgärder. All bilparkering för boende som beräknas till 34 platser lokaliseras i markplan inom fastigheten. För att klara behovet av besöksplatser till verksamheter föreslås parkeringen lösas på kvartersmark ägd av staden, i likhet med dagens lösning. Parkeringen och därmed kvartersmarkens utbredning behöver dock studeras vidare och samordnas med den förändrade hållplatsen och torgets utformning

Kollektivtrafik

Hållplatsen planeras byggas om från en timglasutfomning till en stopphållplats i ett separat projekt för att öka framkomligheten för kollektivtrafiken. Det kommer att få påverkan på utformning och parkeringen i torgets södra del.

Tillgänglighet för räddningstjänsten

Den lägre bebyggelsen med 4 respektive 2 våningar kommer att utföras utan brandskyddade trapphus. Uppställningsplatser för räddningstjänsten behöver därför finnas på den östra sidan om lamellhuset. För det befintliga skivhuset med 8 våningar behövs åtkomst utmed fasaden på både södra och norra sidan.



Exempel på ytor som räddningstjänsten kan använda. Ferrum arkitekter

Service

Kommersiell service

I nya och befintliga byggnader vid Stabbetorget, inom planområdet, ryms drygt 1500 m² verksamheter med centrumändamål i entréplan. Det innebär en ökning med ca 220 m² lokalarea. Avsikten är att främst butiker och restaurang ska inrymmas, men i användningen centrum ingår en rad olika verksamheter, till exempel butiker, restauranger, kontor, gym, biograf, bibliotek, teatrar, museum, banker, apotek, smådjursklinik, hantverk och annan service. I användningen ingår även religiösa ändamål, föreningslokaler, samlingslokaler, vuxenutbildning, hotell, vandrarhem och lättare former av vård och hälsovård som vårdcentral, fot- eller hudvård.

Offentlig service

Föreslagen bebyggelse genererar ett mycket begränsat behov av skol- och förskoleplatser. Förskoleförvaltningen har bedömt att behovet av denna exploatering kan omhändertas i den nya förskolan på Smörslottsgatan 69 där man utökar från tre till sex avdelningar.

Sociala aspekter och åtgärder

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

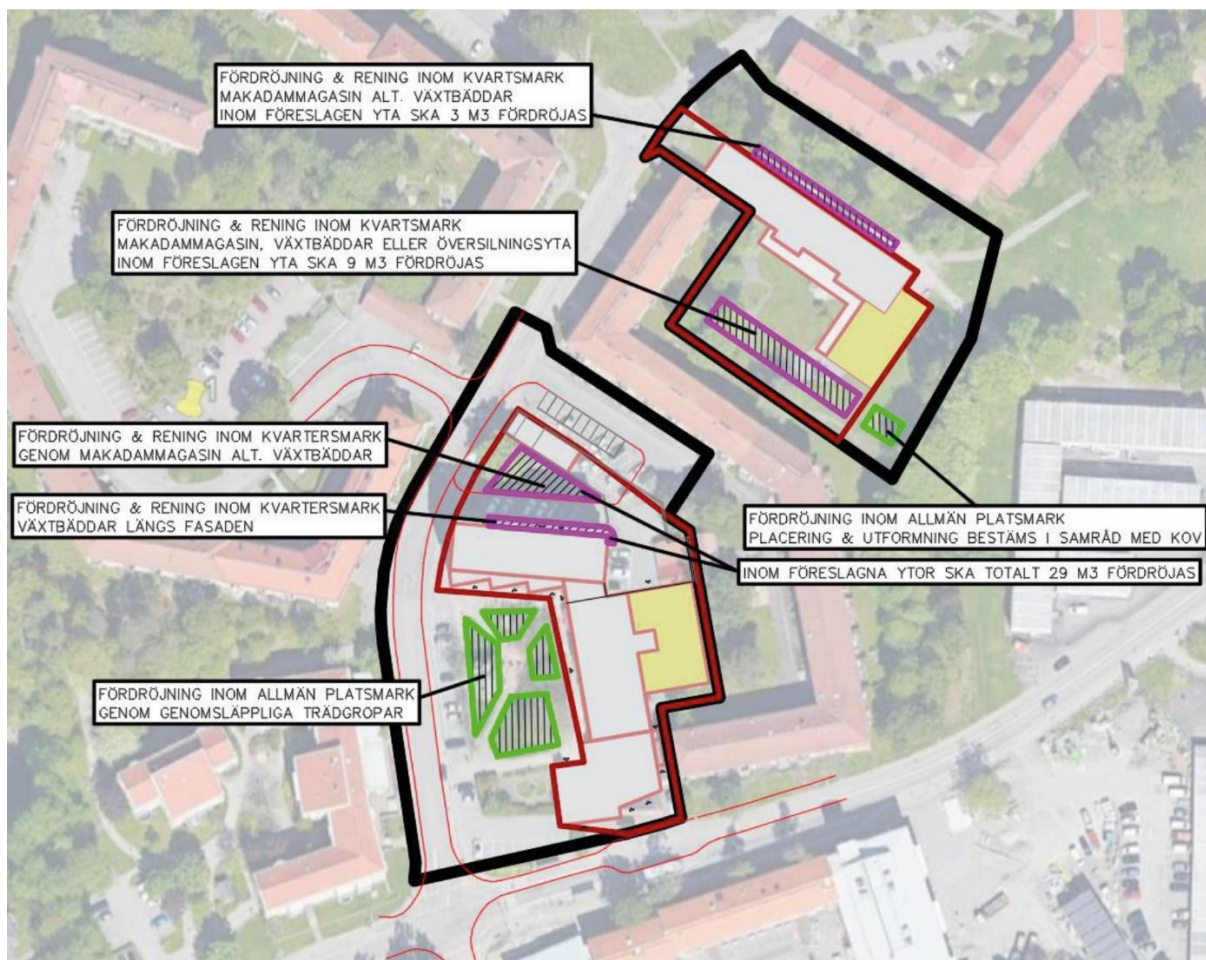
Detaljplanen föreslår varsamhets- och utformningsbestämmelser som syftar till att ny och ombyggd bebyggelse ska anpassas till den befintliga. Trots detta innebär detaljplaneförslaget att rivningar, ombyggnad av skivhuset försvagar det ursprungliga arkitektoniska uttrycket, och därmed upplevelsen och förståelsen av 1950-talets planeringsidé. Samtidigt innebär fler boende i området samt nya verksamhetslokaler vid Stabbetorget att torget får bättre förutsättningar att fungera som ett livligt stadsdelstorg, enligt ursprungstanken. Mer handel och service i området kan bidra till ett enklare vardagsliv för boende. Nya verksamhetslokaler mot Rosendalsgatan och torgets södra del kan bidra till en ökad trygghetskänsla i dessa lägen. De nya bostäderna som byggs vid Stabbetorget saknar gemensamma uteplatser i markplan och gårdsytor. Detta är negativt, framför allt ur ett barnperspektiv då barn får längre till lekplatser vilket även gör dem mer beroende av att vuxna kan följa med dem dit.

Detaljplanen innebär att trafiken på Stabbegatans södra del ökar eftersom de nya bostäderna och verksamhetslokalerna angörs via den. Då parkeringen i södra delen av Stabbetorget tas bort ges möjlighet till en kontinuerlig gångbana längs med torget, vilket kan ge en bättre skolväg från Rosendalsskolan. Att Icas inlastning flyttas till ett nytt läge förbättrar säkerheten längs Rosendalsgatans gångbana, men innebär samtidigt att tung trafik behöver köra in i bostadsområdet, t.ex. nära befintlig bostadsgård öster om Stabbetorget, vilket kommer innebära vissa störningar.

Teknisk försörjning

Dagvatten

En dagvatten- och skyfallsutredning har tagits fram bl.a. för att beräkna behovet av fördröjning och rening av dagvatten. Utredningen är gjord för ett större område där även Stabbegatan med kringliggande bebyggelse ingår. För att uppnå stadens krav på fördröjning av 10 mm dagvatten per m² hårdgjord yta behöver dagvatten omhändertaras på kvartersmark innan vidare avledning till anslutningspunkt. Fördröjningen föreslås ske genom infiltrationsdiken, kassettmagasin eller rörmagasin. Fördröjningen är fördelat på nu aktuellt område och området kring Stabbegatan enligt bild nedan. Placering av fördröjningslösningar föreslås ske inom skrafferade ytor, volymen uppgår till 29 m³ för nu aktuellt område.



Dagvattenutredningens föreslagna åtgärder för nu aktuell plan och utveckling vid Stabbegatan. Kvartersmark begränsas med tjock heldragen röd linje (ungefärligt). Yta mellan svart och röd linje redovisar allmän platsmark. Skrafferade ytor föreslår placering av dagvattenanläggningar.

I och med planens genomförande bedöms dagvattenflöden från planområdet till kombinerade ledningsnätet öka. För att flöden från planområdet vid dimensionerande 10-årsregn inte ska öka, bedöms ytterligare 5 m³ behöva fördröjas i anläggning på allmän platsmark. Med åtgärder för att fördröja volymen bedöms planens genomförande ej medföra ökad

risk för ökad bräddning på efterföljande kombinerat ledningsnät. Fördröjningslösningen bör planeras i samarbete med förvaltningen Kretslopp och vatten.

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

Föreslagen reningsanläggning gör att samtliga halter uppnår kraven samt att mängderna för samtliga undersökta föroreningar minskar.

Vid implementering av föreslagna reningsåtgärder enligt dagvattenutredningen förväntas föroreningsnivåerna hållas under riktvärdena samtidigt som årliga föroreningsmängderna kommer minska från planområdet. Med föreslagna åtgärder uppnås kravet för fördröjning på kvartersmark.

Skyfall

I dagvatten- och skyfallsutredningen har en skyfallsanalys gjorts, utgångspunkten är att uppfylla kraven i Översiktsplan för Göteborg – Tematiskt tillägg för översvämningssrisker (TTÖP). Befintliga förutsättningar och analys av området påvisar inga större risker med tanke på skyfall. Fördelaktiga faktorer är högt belägna marknivåerna jämfört med omkringliggande terräng. Inför granskning av detaljplanen vid Stabbegatan gjorde kretslopp och vatten en kompletterande beräkning av vilken volym den extra hårdgöringsgraden innebär vid ett skyfall, som visar på att det är ca 50 m³. För att inte försämra nedströms kom man fram till att denna volym behöver hållas kvar inom området för detaljplanen vid Stabbegatan. De risker som har kunnat identifierats och som är viktigt att utvärdera och ha med sig i projekteringen är:

- Ny bebyggelse ska inte skadas vid översvämning
Höjdsättning av marknivåerna ska utföras med hänsyn till krav enligt TTÖP gällande 20 centimeters säkerhetsavstånd över vattennivå till färdigt golv för att motverka detta.
- Tillgänglighet till nya byggnaders entréer
Vid undermålig höjdsättning kan betydliga mängder av ytligt rinnande vatten ledas mot byggnader, vilket kan orsakainträngning av vatten i källare.
- Framkomlighet till och från planområdet
I och med exploatering finns risk att instängda utrymmen skapas inom planområdet. Inom området ska efter rivning av befintlig lågdel samt garage och uppförandet av nya byggnader höjdsättning utformas med avsikt att avleda dagvattnet ytligt i nordlig riktning mot parkeringsplatserna.
- Fördröjning
Befintliga förhållanden på torget möjliggör en fördröjning av dagvatten om 5 m³, vilket bedöms vara tillräckligt för att tillgodose det framtida behovet av dagvattenhantering inom den allmänna platsmarken. Fördröjningen uppnås genom att grönytor idag är utformade med försänkningar över större ytor, vilket möjliggör tillfällig magasinering av dagvatten och minskar avrinningen till angränsande områden. En bestämmelse som gäller hela kvartersmarken reglerar att området ska kunna omhänderta 29 m³ dagvatten innan det avleds mot norr och öster.

SAMRÅDSHANDLING

Vatten och avlopp

Anslutning till allmänt ledningsnät sker i första hand till befintliga serviser tillhörande fastigheten Sävenäs 112:4.

Kapaciteten på allmänt ledningsnät för dricksvatten medger uttag av brandvatten enligt tabell 3.3 VAV publikation P 114

Kretslopp och vatten gör bedömningen riksintresset för dricksvattenförsörjningen inte påverkas av detaljplanen eller försvårar användningen.

Värme

Göteborgs Energi bedömer att det finns tillräckligt med kapacitet i fjärrvärmenätet för att ansluta den nya byggnationen. Servisledningen till Stabbetorget 1 behöver troligtvis dimensioneras upp för att klara den utökade effekten vid Stabbetorget.

El och tele/fiber

Göteborgs Energi Nät AB bedömer att den planerade elförbrukningen kommer medföra en ombyggnation av elnätet, men att det kan lösas utan att bygga en ny transformatorstation.

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

Avfall

Avfallsutrymme ska planeras med plats för sortering av rest- och matavfall samt förpackningar (plast, papper, metall, färgat glas och ofärgat glas) samt tidningar.

Avfallsutrymme för skivhuset tillskapas i eller i anslutning till hus. Sopbilen avses angöra genom att bilen kör in på kvartersmark, till angöringsplatsen framför soprummet. Troligen lokaliseras avfallsutrymme i lokalernas norra del med hänsyn till backningsproblematik det vill säga vid inlastningszonen. Detta har bedömts som en bättre lösning än den angöring som idag sker från Rosendalsgatan. Dragvägen för sophämtning blir under 25 meter.



Illustration med körspår för att med sopbil angöra byggnaderna. Ferrum arkitekter

Övriga åtgärder

Geotekniska åtgärder

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

I övrigt föreligger inga stabilitetsproblem och området har goda grundläggnings-förhållanden med fyllning och friktionsjord på berg. Nybyggnation bedöms möjlig utan större förstärkningsåtgärder, men bergschakt kan krävas. Marken klassas som normalradonmark och byggnader ska radonskyddas. Kompletterande undersökningar rekommenderas vid en punkt med osäker bergnivå. För bygglov/startbesked kommer det att krävas en platsspecifik geoteknisk undersökning/utredning för att fastställa lämpligaste grundläggning av planerad byggnation.

Exploatören har ansvar för att utföra erforderliga objektsanpassade geotekniska utredningar.

Se utredningarna (Projekterings-PM, PE Teknik & Arkitektur 2021-10-01, rev 2022-03-25) för erforderliga riskanalyser och kontrollprogram i projekterings- och genomförandeskedet.

Markmiljö

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

En översiktlig miljöteknisk markundersökning har utförts inför planerad ny- och ombyggnation. Undersökningen visade att jordprover från fyra av sex provpunkter överskrider riktvärden för känslig markanvändning (KM), varav samtliga även överskrider riktvärden för mindre känslig markanvändning (MKM) och ett prov gränsen för farligt avfall (FA). Det finns därmed behov av saneringsåtgärder och ytterligare provtagning rekommenderas. En anmälan enligt miljöbalken måste göras till tillsynsmyndigheten innan åtgärder får påbörjas.

För att säkerställa markens lämplighet för den planerade markanvändningen måste markföroreningar inom planområdet saneras, innan startbesked kan medges och marken kan bebyggas. De åtgärder som krävs bedöms vara genomförbara, både tekniskt och ekonomiskt.

En bestämmelse om att startbesked inte får ges för ändrad markanvändning förrän markens lämplighet för bebyggande har säkerställts genom sanering av förorenad mark har införts på plankartan.

SAMRÅDSHANDLING

Anmälan om efterbehandlingsåtgärder ska lämnas in till tillsynsmyndigheten, d.v.s. miljöförvaltningen, innan efterbehandling påbörjas. I en sådan anmälan ska bl.a. utförande-beskrivning, genomförandetid och saneringsmål anges. Skulle det i samband med exploatering eller andra arbeten påträffas en förorening och föroreningen kan medföra skada eller olägenhet för människors hälsa eller miljön ska kontakt tas med tillsynsmyndigheten, d.v.s. miljöförvaltningen.

Arkeologi

Det finns ingen arkeologi att beakta inom planområdet.

Buller

En bullerutredning har upprättats för planområdet. Beräkningen utgår från en prognostiserad trafikmängd för år 2040 med en antagen ökning med 1,5% per år. De bullerkällor som analyseras är Stabbegatan och Rosendalsgatan.

Enligt Förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader bör inte buller från vägar överskrida 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad. För en bostad om högst 35 kvm gäller i stället att bullret inte bör överskrida 65 dBA.

Beräkningen visar att nivån 60 dBA endast överskrids vid den södra fasaden i dess båda våningsplan. Den förslagna detaljplanen möjliggör inredning av andra våningen för bostadsändamål, vilket i så fall skulle kräva en bullerteknisk utredning i samband med en bygglovsansökan.



Beräknat buller från vägtrafik vid fasad. Endast röd yta motsvarar ekvivalent ljudnivå vid fasad överskridande 60 dBA.

När det gäller uteplatser bör buller vid bostadsbyggnader enligt Förordning (2015:216) om trafikbuller inte överskrida 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden.

Det räcker att ljudnivåerna uppfylls vid en uteplats per bostad, gemensam eller privat. Förslagna balkonger till lamellhuset mot torget och mot väster uppfyller kraven.

Kompensationsåtgärder

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

Grönskan på Stabbetorget har stor betydelse i sitt lokala sammanhang. Blommande träd och buskar gör det till en grön oas och en plats att uppleva årstidsväxlingar. De körsbärsträd och det valnötsträd som står på torget ska i första hand skyddas så att de inte skadas under planens genomförande. Om de trots detta skulle skadas ska de kompenseras. Om dess ekologiska och estetiska värden försämras genom omfattande beskärning ska detta också kompenseras.

Grönytefaktor

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

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

För det aktuella området har målnivåerna för grönytefaktor (GYF) fastställts till 0,35 för både kvartersmark och allmän plats torg. Enligt den genomförda beräkningen uppgår GYF för kvartersmark till 0,15 och för allmän plats torg till 0,38.

Stadsbyggnadsförvaltningen gör bedömningen att det, med hänsyn till förutsättningarna i området, inte är realistiskt att kvartersmarken ska kunna uppnå den fastställda målnivån på 0,35.

Fastighetsindelning

Inom arbetet med ny detaljplan för bostäder vid Stabbegatan gjordes en ändring av detaljplaner för stadsdelen Sävenäs 112:4 m.fl., för att upphäva gällande bestämmelser om fastighetsindelning (del av tomtindelning 1480K-III-4641). Fastighetsindelningsbestämelse fastställd som tomtindelning III-4641, som utgjorde del av detaljplanen II-2783 och detaljplanen II-3170, upphörde att gälla i sin helhet när detaljplanen vann laga kraft. Detta

SAMRÅDSHANDLING

för att möjliggöra en fastighetsbildning som stämde överens med blivande och befintliga förhållanden.

Fastigheten Sävenäs 112:4 omfattas idag inte av någon fastighetsindelingsbestämmelse.

Planbestämmelser gällande användning av kvartersmark och allmän platsmark, mm, framgår av plankartan. Detaljplanen säkerställer mark för allmän plats Torg.

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.

Genomförandet av detaljplanen medför mindre åtgärder för allmän plats i form av markförstärkning med anledning av uppställningsyta för räddningstjänsten i norra delen av Stabbetorget.

Stadsmiljöförvaltningen ansvarar för och finansierar ombyggnad av hållplatsen samt anpassning av Stabbetorget efter det nya hållplatsläget.

Anläggningar inom kvartersmark

B.R.A Stabbetorget AB ansvarar för utbyggnaden av anläggningar inom fastigheten Sävenäs 112:4.

Drift och förvaltning

Göteborgs Stads Parkering AB ansvarar för fortsatt drift och underhåll av parkeringsplatser väster om Stabbetorget.

Stadsmiljöförvaltningen ansvarar för fortsatt drift och underhåll av hållplatsen och torget.

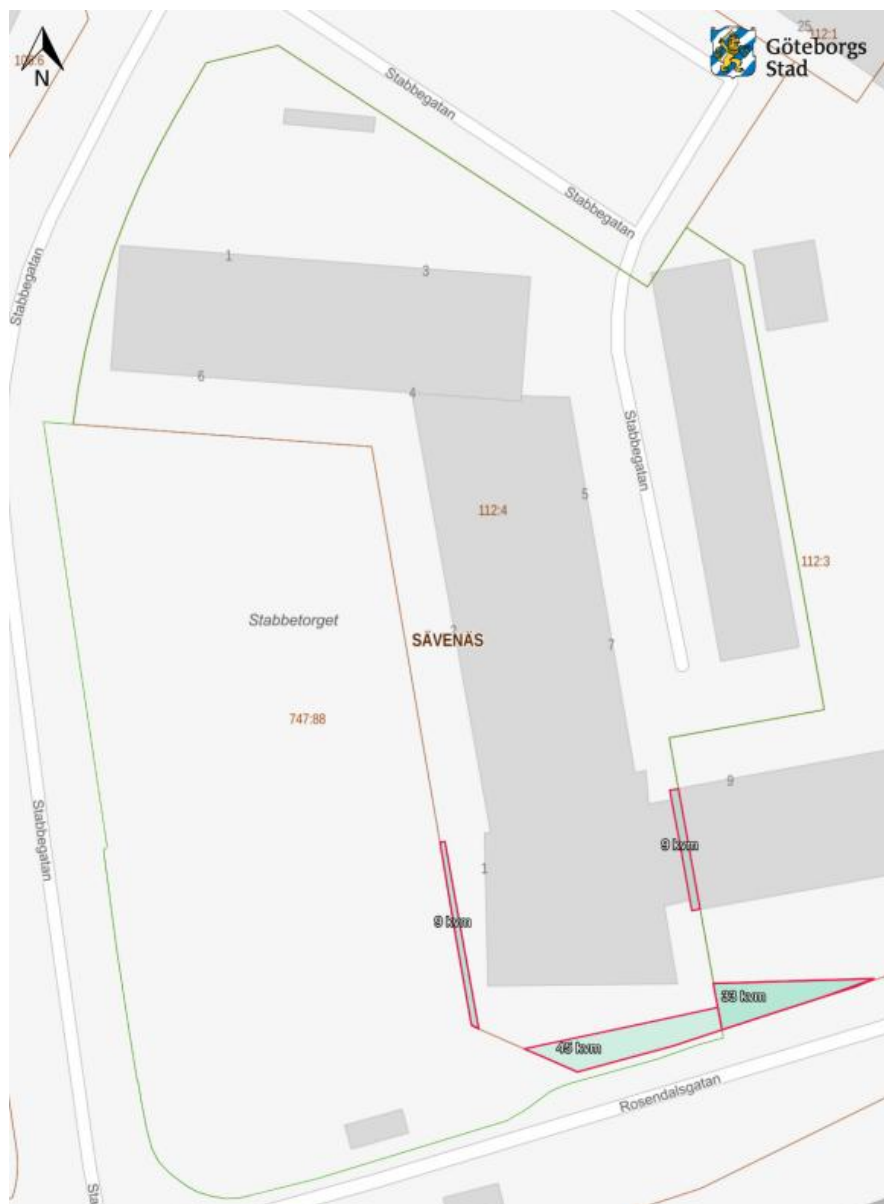
B.R.A Stabbetorget AB ansvarar för drift och underhåll av befintliga och kommande anläggningar inom fastigheten Sävenäs 112:4.

Kretslopp och vattenförvaltningen ansvarar för fortsatt drift och underhåll av återvinningstationen på fastigheten Sävenäs 112:4 intill Stabbegatan.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsrättsliga konsekvenser

I kartbild samt tabeller nedan redovisas vilka fastighetsrättsliga konsekvenser detaljplanen medför per fastighet samt fastighetsregleringar som görs på intilliggande fastighet Sävenäs 112:3 i samband med detaljplanens genomförande. Fastighetsbeteckning för berörda fastigheter framgår i plankartan.



Rödmarkerade områden i kartbilden ovan visar vilka ytor som behöver regleras från en fastighet till en annan. Grönt streck visar planområdet. Röda streck visar befintliga fastighetsgränser.

I tabellen nedan redovisas fastighetsregleringar som behövs för detaljplanens genomförande.

Fastighet	Erhåller mark	Avstår mark	Markanvändning
Sävenäs 112:4		45 kvm	Allmän plats torg
Sävenäs 112:4		9 kvm	Allmän plats torg
Sävenäs 747:88	54 kvm		Allmän plats torg

I tabellen nedan redovisas fastighetsregleringar som görs för att fastighetsgränser ska stämma överens med befintliga anläggningar.

Fastighet	Erhåller mark	Avstår mark	Markanvändning
Sävenäs 112:4		9 kvm	Kvartersmark bostäder
Sävenäs 112:3	9 kvm		Kvartersmark bostäder
Sävenäs 112:3		33 kvm	Allmän plats gata
Sävenäs 747:88	33 kvm		Allmän plats gata

Mark ingående i allmän plats, inlösen

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

Fastighetsbildning

Fastighetsbildning ska ske i enlighet med detaljplanen.

Del av fastigheten Sävenäs 112:4 som ligger närmast Rosendalsgatan regleras till Sävenäs 747:88 för att möjliggöra utbyggnaden av hållplatsen. Del av fastigheten Sävenäs 112:4 mot Stabbetorget regleras till Sävenäs 747:88 för att säkerställa framkomligheten till torget.

I arbetet med framtagande av detaljplanen har det uppmärksamats att del av befintlig byggnad på fastigheten Sävenäs 112:3 ligger utanför fastighetsgräns samt att del av fastigheten Sävenäs 112:3, mot Rosendalsgatan, är planlagt och använd som allmän plats gata. I samband med detaljplanens genomförande planeras fastighetsgränserna för Sävenäs 112:4, 112:3 och 747:88 att regleras så att de stämmer överens med befintligheter och planerat hållplatsläge.

Före beviljande av bygglov ska följande fastighetsbildningsåtgärder vara genomförda:

Område planlagda som allmän platsmark Torg ska fastighets regleras från fastigheten Sävenäs 112:4 till fastigheten Sävenäs 747:88.

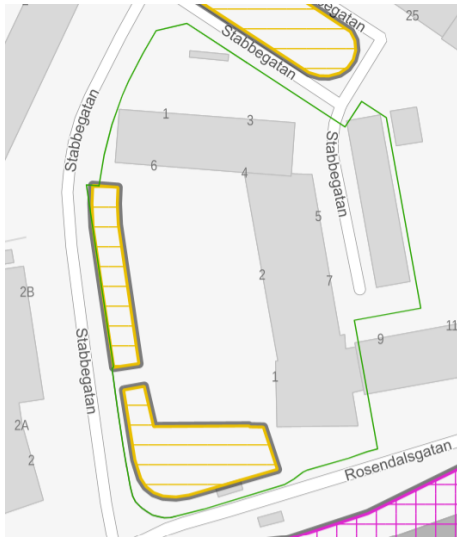
Ansökan om lantmäteriförrättning

Exploateringsnämnden ansöker om och bekostar fastighetsbildning avseende allmän plats Torg, det vill säga reglering av fastighetsgränsen för Sävenäs 112:4, samt justering av fastighetsgränsen för Sävenäs 112:3.

Avtal

Befintliga avtal som berörs

Mark inom fastigheten Sävenäs 747:88, gult skrafferade ytor i kartbilden nedan, är upplåtna med nyttjanderätt med ändamål markparkering till Göteborgs Stads Parkerings AB. Inom det norra området finns idag 16 parkeringsplatser som lämnas oförändrade. Det södra området kommer delvis behöva justeras och delvis sägas upp med anledning av ombyggnad av busshållplatsen. Göteborgs Stads Parkerings AB kommer fortsatt ansvara för kvarvarande parkeringsplatser.



Avtal mellan kommun och exploatör

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

Parallellt med genomförandavtal tecknas även eventuell köpehandling samt överenskommelse om fastighetsbildning mellan kommun och exploatör.

Mellan exploateringsnämnden och B.R.A Stabbetorget AB ska tillägg till befintligt tomt-rättsavtal alternativt nytt tomt-rättsavtal tecknas för att överensstämja med ny byggnadsvolym. Med anledning av att rivningsförbud (r) och varsamhetsbestämmelser (k) införs för byggnaden inom fastigheten Sävenäs 112:4 tecknas avtal mellan exploateringsnämnden och exploatören om att de avstår krav på ersättning till följd av detta.

Avtal mellan kommun och övriga fastighetsägare

Mellan exploateringsnämnden, BRF Cittran Nr 3 och B.R.A Stabbetorget AB, ska överenskommelse om fastighetsreglering samt avtalsservitut tecknas för reglering av mark mellan Sävenäs 112:4 och 112:3 så att fastighetsgränser överensstämmer med befintlig byggnad samt nyttjande av ny passage till Rosendalsgatan.

Tidplan

Samråd: fjärde kvartalet 2025

Granskning: andra kvartalet 2026

Antagande: andra kvartalet 2026

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

Utbyggnad av området förväntad påbörjas under andra kvartalet 2028 och kommer att pågå till och med 2033.

Genomförandetid

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

Planens genomförandetid

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

Överväganden och konsekvenser

Motiv till detaljplanens reglering

Beteckning	Bestämmelse	Motiv till reglering	Läge i kartan
Användningsbestämmelser för allmän plats			
TORG	Torg		
Användningsbestämmelser för kvartersmark			
B	Bostäder		
C	Centrum		
E	Avfallsanläggning		
P	Parkering		
Egenskapsbestämmelser			
f ₁	Fasad ska utformas med i huvudsak rött tegel	Anpassning till omgivning	
f ₂	Balkonger på fasaden mot norr ska form-, färg- och storleksmässigt efterlikna befintliga balkonger mot söder och utformas enskilda	Anpassning till omgivning	
f ₃	Tak och skärmtak får kraga ut högst 1 meter från fasad	Anpassning till omgivning	
f ₄	Fasad ska utformas med puts	Anpassning till omgivning	
f ₅	Tak ska utformas med sedum	Anpassning till omgivning	
f ₆	Fasad ska utformas med i huvudsak rött tegel		
f ₇	Balkonger får inte placeras så att de kragar ut över torgytan	Anpassning till omgivning	
h ₁	Högsta totalhöjd är 96 meter över angivet nollplan	Anpassning till omgivning	
h ₂	Högsta nockhöjd är 3,5 meter	Anpassning till omgivning	
h ₃	Högsta nockhöjd är 85 meter över angivet nollplan	Anpassning till omgivning	
h ₄	Högsta totalhöjd är 77,5 meter över angivet nollplan	Anpassning till omgivning	
h ₅	Högsta nockhöjd är 74 meter över angivet nollplan	Anpassning till omgivning	

SAMRÅDSHANDLING

h ₆	Högsta nockhöjd är 77,5 meter över angivet nollplan	Anpassning till omgivning	
h ₇	Högsta nockhöjd är 74,5 meter över angivet nollplan	Anpassning till omgivning	
k ₁	Byggnaden ska bibehålla sitt ursprungliga arkitektoniska uttryck med avseende på volym, form, material och färgsättning. Fasader ska vara i puts. Byggnadens fasader ska bibehålla fönster avseende form, indelning, material, proportioner och färgsättning, fönster ska vara placerade i fasadliv. Byggnadens fasad mot torget ska bibehålla balkonger avseende storlek, placering, form, material och färgsättning. Entréer från torg ska bibehållas i indraget läge. Undantag från bestämmelserna får medges för översta våningens fönsterband, för den del av fasaden som får byggas mot, för tillkommande balkonger på fasad mot norr, för tillkommande fönster i gavelfasader, samt för taklyft.	Kulturhistoriskt värdefull byggnad	
k ₃	Befintliga detaljer i entréer mot torget med dörrar i trä, glaspartier, kakelklädda väggar och klinkertäckt markyta ska bibehållas till sin utformning	Kulturhistoriskt värdefull byggnad	
p ₁	Byggnad ska placeras i fastighetsgräns mot bebyggd fastighet	I anslutande detaljplan gäller krav på avstånd till fastighetsgräns enl 39§ byggnadsstadgan, samt att byggnader ska utgöras sammanbyggda. Bestämelsen införs för att för att inte göra anslutande byggnader planstridiga.	
r	Byggnad får inte rivras	Kulturhistoriskt värdefull byggnad	
S ₁	Byggnadens entréplan ska inte användas för bostäder		
Prickmark	Marken får inte förses med byggnad	Bebyggelsens omfattning och placering, samt anpassning till omgivning	
	Startbesked får inte ges för ändrad markanvändning förrän markens lämplighet för bebyggande har säkerställts genom sanering av förorenad mark. Marken ska klara gällande krav för aktuell markanvändning.	Förorenad mark som behöver saneras för att marken ska vara lämplig för tillåten användning	

Nollalternativet

Om en ny detaljplan inte upprättas kommer de nuvarande planförhållanden att kvarstå, vilket innebär att några större förändringar inom planområdet sannolikt inte kommer att kunna genomföras. Den befintliga bebyggelsen runt torget avviker från gällande detaljplan, vilket begränsar möjligheten att bevilja bygglov annat än för renovering av den befintliga strukturen.

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

Sociala konsekvenser och barnperspektiv

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

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

Sammanhållen stad

Detaljplanen ger möjlighet att uppföra fler bostäder i området, vilket ger fler personer möjlighet att flytta hit eller byta bostad inom stadsdelen. Planförslaget innebär att utbudet av lägenheter utformade efter dagens tillgänglighetskrav ökar.

För stråket längs Rosendalsgatan innebär planförslaget att Icas inlastning tas bort. I kombination med att Stabbetorget:s södra del anpassas efter ny utformning av hållplatsen och att nya verksamhetslokaler tillkommer bedöms stråket längs Rosendalsgatan och dess koppling till Stabbetorget stärkas. Då parkeringen i Stabbetorget:s södra del tas bort kan en kontinuerlig gångbana längs med torgets västra sida anordnas, vilket innebär en förbättring till exempel för barn som kommer från Rosendalsskolan. Samtidigt innebär planförslaget att fler bilar kör på Stabbegatan, eftersom de nya bostäderna och Icas nya inlastning angörs via denna.

Samspel

Fler boende och verksamheter i planområdet bedöms leda till att Stabbetorget får fler besökare och stärker sin roll som handelsplats i området. Stabbetorget:s roll som mötesplats kan även stärkas av att torgytan ökar och frigörs från parkering mer mot söder. Den passage som idag går från bostadsgården öster om Stabbetorget till torget föreslås ersättas med en passage som leder från bostadsgården till Rosendalsgatan, vilket innebär att kopplingen mellan dessa bostäder och torget försämrats något, samtidigt som kopplingen mot Rosendalsgatan blir bättre. Att ha kvar passagen i nuvarande läge skulle innebära sämre förutsättningar för att utveckla verksamheterna vid torget.

Vardagsliv

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

Att kunna handla och göra andra ärenden i sitt närområde är viktigt för ett fungerande vardagsliv och minskar behovet av bilresor. De utökade verksamhetslokalerna vid Stabbetorget gör att möjligheten att ha kvar en större mataffär i området förbättras. Fler verksamhetslokaler vid torget innebär att utbudet av lokal handel ökar och fler personer kan därmed få anledning att besöka Stabbetorget. Norra delen av Stabbetorget ska bevaras som det ser ut idag, med den nedsänkta mittdelen, skulpturen och träden. De sociala värden och ekosystemtjänster som finns här kommer alltså bevaras. Stor hänsyn ska tas till körsbärsträden och valnötsträdet på torget vid detaljplanens genomförande. Om de trots detta skulle skadas ska de kompenseras.

De nya bostäderna som byggs vid Stabbetorget saknar gemensamma uteplatser i markplan och gårdsytor. Detta är negativt, framför allt ur ett barnperspektiv då barn får längre till lekplatser vilket även gör dem mer beroende av att vuxna kan följa med dem dit.

Identitet

Björkekärrens bebyggelse är tydligt planerad enligt grannskapsenhetstanken, och arkitekturen är starkt präglad av 1950-talets formspråk och skala. Detaljplanens förslag att bevara stora delar av Stabbetorget utformning samtidigt som nya verksamhetslokaler tillkommer bedöms stärka torgets roll som lokal mötesplats. Genom att möjliggöra om- och nybyggnad av verksamhetslokaler syftar detaljplaneförslaget till att Stabbetorget kan utvecklas som ett levande stadsdelstorg. Förändringarna kan innebära att Björkekärrens struktur med flera mindre grannskapstorg påverkas i och med att Stabbetorget får en ökad dragningskraft.

Vad gäller byggnader föreslår detaljplanen verksamhets- och utformningsbestämmelser som syftar till att ny och ombyggd bebyggelse ska anpassas till den befintliga. Trots detta innebär detaljplaneförslaget, att rivningar, ombyggnad av skivhuset och en förskjutet bebyggelseskala försvagar det ursprungliga och starka arkitektoniska uttrycket. Detta försvagar upplevelsen och förståelsen av 1950-talets planeringsidé, och kan påverka boende och besökarens syn på stadsdelens identitet.

Hälsa och säkerhet

Trafiken på Stabbegatan ökar något i och med detaljplanen.

Miljökonsekvenser

Hushållning med mark- och vattenområden m.m.

Vid utarbetande av denna detaljplan har 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.

Inga riksintressen eller andra områden med särskilda natur- eller kulturintressen berörs. 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 miljö kvalitetsnormerna överskrids. Detaljplanen är förenlig med Översiktsplan för Göteborg.

Ställningstagande om betydande miljöpåverkan

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

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

Detaljplane förslaget medger en komplettering med bostäder och handel i befintlig sammanhållen bebyggelse. Planområdet är i huvudsak redan ianspråktaget för dessa funktioner. Utredningar under planarbetet har inte påvisat några särskilda värden hos natur- eller kulturmiljön som är så pass känsliga att planförslagets påverkan ej kan accepteras. Detaljplanens föreslagna bebyggelse har en tydlig påverkan på upplevelsen av stadsmiljön men denna påverkan bedöms som acceptabel. Att bygga här jämfört med i mer perifera lägen kan minska behovet av resor och utsläpp av fossila bränslen och innebär ett effektivt nyttjande av befintlig infrastruktur. I planområdet finns markföroreningar som behöver åtgärdas vid byggnation, vilket gör att markmiljön i planområdet förbättras efter planens genomförande.

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

- Inte påverkar något Natura 2000-område och därmed inte kräver tillstånd enligt MB 7 kap. 28 §.
- Inte bedöms negativt påverka möjligheterna att uppfylla nationella och regionala miljömål.
- Inte bedöms ge upphov till en betydande miljöpåverkan på biologisk mångfald, landskap, fornlämningar, vatten etc.
- Inte ger upphov till betydande risker för människors hälsa eller för miljön till följd av allvarliga olyckor eller andra omständigheter.
- Inte bidrar till att några miljö kvalitetsnormer överskrids.
- Inte påtagligt påverkar några områden eller natur som har erkänd nationell eller internationell skyddsstatus, t ex riksintressen eller naturreservat.
- De sannolika miljöeffekterna kan minskas genom åtgärder som arbetas in i detaljplanen eller exploateringsavtalet.

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

Kommunen har därmed preliminärt bedömt att en miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning inte behövs för aktuellt planförslag. Undersökningssamråd hålls med länsstyrelsen under samrådsremissen för detaljplanen under november 2025. Följderna av planens genomförande ska dock alltid redovisas enligt PBL. I planbeskrivningen finns därför en kort sammanställning av planens miljökonsekvenser.

Miljömål

Miljömål Göteborgs stads miljö- och klimatprogram 2021–2030 har målbilden Ekologiskt hållbar stad 2030. Tre övergripande miljömål är uppställda; Naturen – Göteborg har en hög biologisk mångfald, Klimatet – Göteborgs klimatavtryck är nära noll, Människan – Göteborgarna har en hälsosam livsmiljö. Planens påverkan på miljömål Naturen bedöms neutralt, inga särskilda naturvärden bedöms påverkas och den biologiska mångfalden påverkas inte nämnvärt. Planens påverkan på miljömål Klimatet bedöms positivt, framför allt genom att bostäder kan byggas där de boende har goda möjligheter att leva sitt vardagliga liv med begränsade transportbehov och med goda möjligheter att resor görs med kollektivtrafik, cykel eller till fots. Planens påverkan på miljömål Människan bedöms som neutral, främst av att bostäder med god luftkvalitet och en tillfredställande ljudmiljö kan uppföras inom planområdet. Dessutom förväntas bostäderna endast i mycket begränsat omfattning bidra till sämre luft- och ljudmiljö i omgivande områden. En negativ aspekt som påverkar måluppfyllelsen är dock att varken befintliga eller nya bostäder har tillgång till någon grön, gemensam utemiljö. Avsaknaden av sådana kvaliteter kan ha en negativ inverkan på de boendes hälsa och välbefinnande samt minska områdets sociala och ekologiska värden.

Kulturmiljö

Förslaget bibehåller ett torg och bestämmelser säkerställer att byggnaderna kring torget ska ha verksamhet i entréplan, vilket gör att funktionen inte försvinner; grannskapsenhetens bostadsområde har fortfarande ett lokalt tillhörande torg med service. Förslaget innebär dock att den lägre butikslängan på torgets östra sida rivs. Butikslängan är en för torgets utpräglade 1950-talskaraktär betydelsefull byggnad präglad av en lekfull utformning med variation av material, volymer och geometriska former. Rivningen medför därigenom att det ursprungliga och starka arkitektoniska uttrycket för torget som helhet försvagas betydligt.

Skivhuset har genom sin i området särskiljande gestalt ett högt värde för förståelsen och upplevelsen av bebyggelsemiljön som ett representativt exempel på hur en grannskapsenhet är planerad och utformad och där 1950-talets formspråk är starkt präglade. Genom rivningsförbud och varsamhetsbestämmelser bevaras det, vilket har stor betydelse för den kulturhistoriskt intressanta bebyggelsemiljön som helhet. Planen tillåter dock vissa förändringar som avsteg från bestämmelsen om varsamhet. Skivhusets särpräglade gestaltning är främst koncentrerad till fasaden mot torget. Bibehålls husets takform efter höjning och fönsterbandet mot torget får ett uttryck som efterliknar det befintliga bedöms förändringen vara så pass begränsad att det ursprungliga arkitektoniska uttrycket bibehålls. Då byggnadens norra sida har en mer anonym och tillbakadragen utformning bedöms förändringarna som tillåts här inte påverka byggnadens kulturhistoriska värde som helhet negativt.

De nya byggnadsvolymer som ersätter butikslängan innebär en betydande skalförskjutning kring torget. Det ursprungliga skivhuset vid torget har sedan områdets tillkomst haft en roll som landmärke och markör för torget, vilken på grund av lamellhusets volym till viss del devalveras. Detta försvagar förståelsen och upplevelsen 1950-talets planeringsidé.

De nya byggnadernas varierande höjder och placering i förhållande till varandra och befintlig bebyggelse bygger trots skalförskjutningen vidare på den äldre idén för

SAMRÅDSHANDLING

gestaltningen av torget, med en variation av geometriska former och byggnader som kontrasterar i skala. Utformningsbestämmelser om material bedöms bidra till att de nya byggnaderna inordnar sig det material- och kulörschema som övergripande präglar området.

Påverkan på luft

Miljökvalitetsnormerna för luft bedöms klaras på platsen.

Påverkan på vatten

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

Ekonomiska konsekvenser av detaljplanen

Kommunens investeringsekonomi

Exploateringsförvaltningen får eventuellt intäkt från försäljning av kvartersmark om B.R.A. Stabbetorget AB väljer att friköpa sin tomträtt. Detaljplanen medför inga kostnader för åtgärder inom allmän plats.

Stadsmiljöförvaltningen får kostnader för förändring av busshållplatsen.

Kommunens drifts- och förvaltningsekonomi

Väljer B.R.A. Stabbetorget AB att inte friköpa utan behålla sin tomträtt får exploateringsförvaltningen en ökad inkomst från ökad tomträttsavgäld.

Ekonomiska konsekvenser för exploitören

Exploatören, B.R.A. Stabbetorget AB, får kostnader för ett eventuellt friköp av sin tomträtt samt utbyggnaden av kvartersmark. Exploatören får därtill kostnader för markförstärkningsåtgärder som behövs med anledning av uppställningsyta för räddningstjänsten inom allmän plats i den norra delen av torget.

Ekonomiska konsekvenser för övriga aktörer

Göteborgs stads Parkering AB får minskad inkomst då deras arrendeområde för parkeringsändamål kommer att minska.

Detaljplanen bedöms inte medföra några negativa ekonomiska konsekvenser för BRF Cittran Nr 3 som tomträttsinnehavare till fastigheten Sävenäs 112:3.

Överensstämmelse med översiktsplanen

Förslaget till detaljplan bedöms överensstämma med gällande översiktsplan.

SAMRÅDSHANDLING

För Stadsbyggnadsförvaltningen

Arvid Törnqvist

Planchef

Martin Steen

Planarkitekt

För Exploateringsförvaltningen

Stefan Unger

Distriktschef

Andrea Wernersson

Projektledare