

- BETECKNINGAR**
- Linje som ligger 3 m utanför planområdets gräns
 - Användningsgräns
 - Egenskapsgräns
 - Befintlig byggnad takkontur resp. fasadliv

- PLANBESTÄMMELSER**
- Följande gäller inom område med nedanstående beteckningar. Bestämelse utan beteckning gäller för hela planområdet. Endast angiven användning och utformning är tillåten.
1. ANVÄNDNING AV ALLMÄNNA PLATSER
- LOKALG Lokalgata
 - NATUR Naturområde
 - PARK Anlagd park
 - SKYDD Skydd mot störning

2. ANVÄNDNING AV KVARTERS-MARK
- B Bostäder
 - E Transformatorstation
 - P Parkering
 - S Skola, barnomsorg och social service
3. UTFORMNING AV ALLMÄN PLATS
- + 0,0 Höjd över nollplanet
 - dike Dagvattendike
4. UTNYTTJANDEGRAD
- e₁ 00 Största tillåtna byggnadsarea i m². Området skall utgöra en tomt.
 - e₂ Endast enbostadshus. Minsta tomtstorlek 300 m². Minsta tomtbredd utmed entrégata 12,5 m. Största byggnadsarea per tomt 130 m² inkl förråd och garage.
5. BEGRÄNSNING AV MARKENS BEBYGGANDE
- Marken får inte bebyggas.
 - Marken får bebyggas endast med förråd skyddsrum och garage. Högsta byggnadshöjd 3,0 m. Högsta totalhöjd 5,0 m. Fasad skall vara i trä och målad i ljus kulör. Tak skall beläggas med takpannor av betong eller tegel i röd kulör.
 - Marken skall vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning
6. MARKENS ANORDNANDE
- Utfart får inte anordnas.

- vall +0,0 Bullervall skall anordnas till angiven höjd i meter över stadens nollplan.
7. PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE
- Högsta byggnadshöjd i meter.
 - Högsta totalhöjd i meter.
 - Högsta totalhöjd i meter över stadens nollplan.
 - Största taklutning i grader.
 - Endast källarlösa hus. Fasad skall vara i trä och målad i ljus kulör. Tak skall beläggas med takpannor av betong eller tegel i röd kulör.
 - Högsta byggnadshöjd friliggande hus 5,4 m. Högsta byggnadshöjd parhus 4,7 m. Största taklutning 30°. Endast källarlösa hus. Fasad skall vara i trä och målad i ljus kulör. Tak skall beläggas med takpannor av betong eller tegel i röd kulör.
 - Inga uteplatser i övre våningsplan. Boningsrum i övre våningsplan skall inte ha fönster enbart mot trafiksidan.
 - Grundkonstruktioner för bostäder och allmänna lokaler skall utföras radonskyddande om lermåktigheten under byggnad understiger 2 m. Detta om det inte genom mätningar visas att åtgärder ej är nödvändiga.
 - Gemensamma parkeringsplatser skall, om de ligger närmare än 15 m från fönster i bostadshus, avskärmas så att störande ljud, ljus och lukt ej uppkommer i bostad.
8. ADMINISTRATIV BESTÄMMELE
- Genomförandetiden slutar 10 år efter det planen vunnit laga kraft.

BESLUT
(Plankarta, bestämmelser)

BN utställning	1995-02-07 5.82
BN godk/antag	1995-11-14 5.95
KF antagande	
Laga kraft	1995-12-19

- PLANHANDLINGAR**
- plankarta med bestämmelser
 - planbeskrivning
 - genomförandebeskrivning

GRUNDKARTAN

Kartblad 5015 C

Grundkartan upprättad genom utdrag av primärkartan

Koordinatsystem i plan och höjd: Göteborgs lokala

Mätklass: II

Beteckningar: Enligt Lantmäteriverkets meddelande 1976:1 (TFA) med de avvikelser som redovisats i beteckningarna

Stadsmättningsavd. 1995-02-07

Rune Herrman Avd. chef

Ingrid Delborg Handläggare

Detaljplan för BOSTÄDER, SKOLA MM I SKUTEHAGEN inom stadsdelen Torstrand i Göteborg

Rev. 1995-11-14

Göteborgs stadsbyggnadskontor, distrikt Hisingen 1995-02-07

Kent Johansson Distriktschef

Ingvar Petersson Handläggare

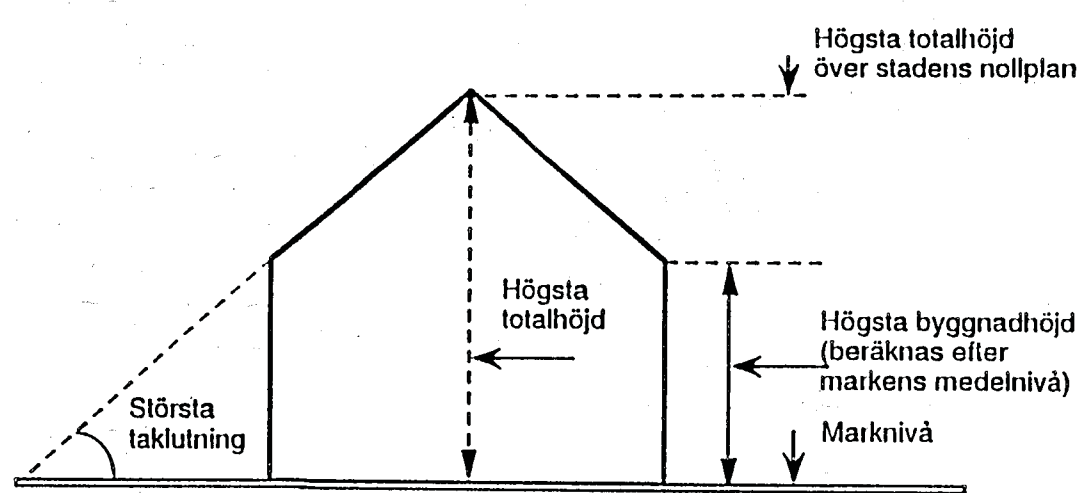
FII 04214

2 st

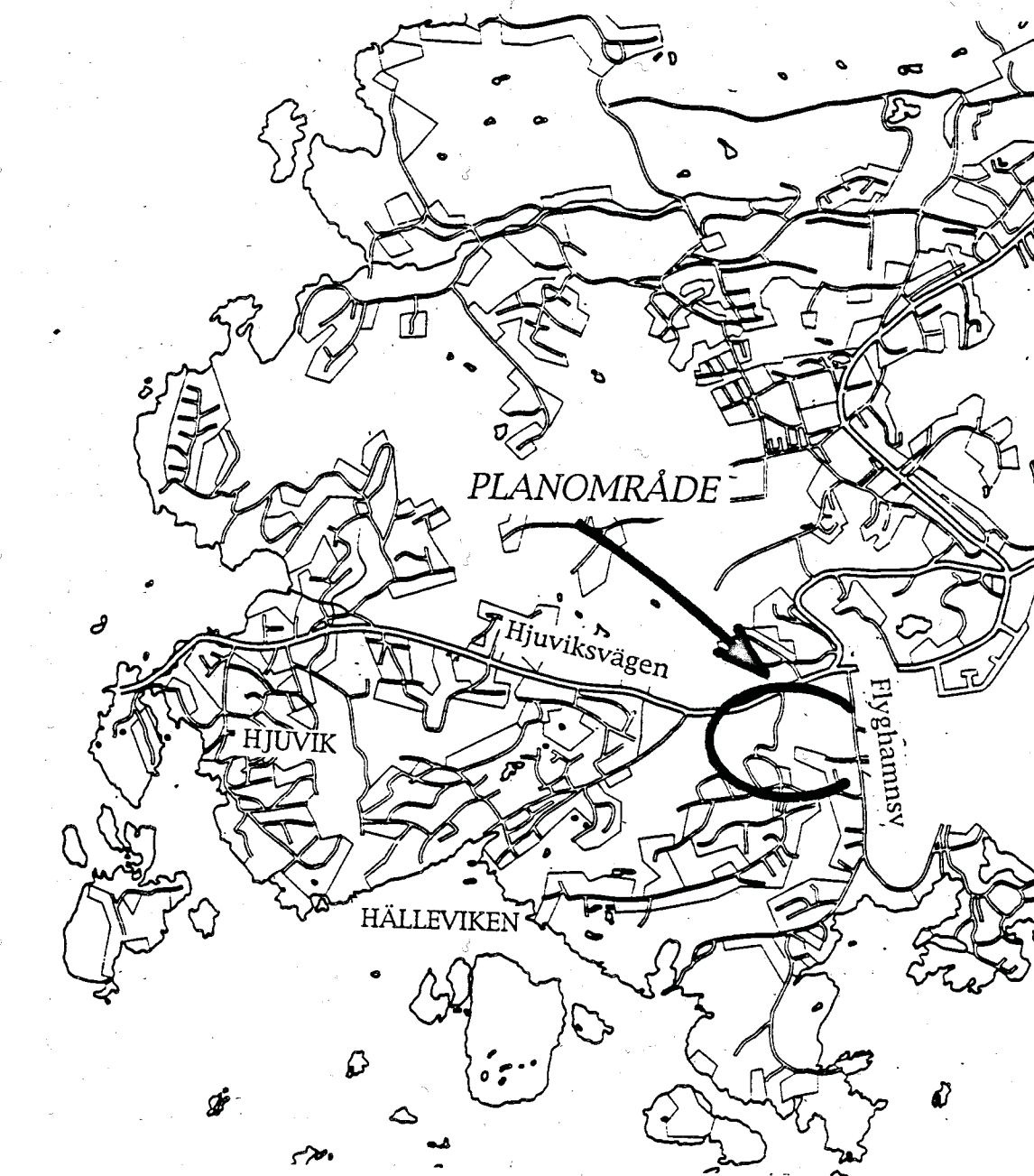
Skala 1:1000

10 0 50 100 m

TOTALHÖJD, BYGGNADSHÖJD OCH TAKLUTNING



Principskiss över hur höjder och taklutning beräknas.



ÖVERSIKTSKARTA

BETECKNINGAR

- Linje som ligger 3 m utanför planområdets gräns
- Befintlig fastighetsgräns
- Förslagen fastighetsgräns
- Befintlig byggnad takkontur resp. fasadliv
- Förslagen byggnad

Detaljplan för
BOSTÄDER, SKOLA MM
I SKUTEHAGEN
inom stadsdelen Torslanda
i Göteborg

Rev. 1995-11-14
Göteborgs stadsbyggnadskontor, distrikt Hisingen 1995-02-07

Kentth Johansson
Distriktschef

Ingvar Petersson
Handläggare

FII aa 4214 2 st

Skala 1:1000
10 0 50 100 m



Distrikt Hisingen

Handläggare:
Ingvar Petersson
Tel: 61 22 13

Antagen av Kfme/BN den 14/11 1995,
§ 5951 AC
Laga kraft den 19/12 1995. 1 W

Jöran Bellman
Tel: 61 16 83

Dnr 812/1992 4214

Detaljplan för
SKOLA, BOSTÄDER M M I SKUTEHAGEN
inom stadsdelen Torslanda i Göteborg

PLANBESKRIVNING

FÖRSLAGSHANDLINGAR

Förslagshandlingarna utgörs av planhandlingar:

Plankarta med bestämmelser
Planbeskrivning (denna handling)
Genomförandebeskrivning

och av övriga handlingar

Illustrationsritning
Grundkarta
Fastighetsförteckning
Samrådsredogörelse

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planen utgör underlag för en anläggning för skola och barnomsorg. En första utbyggnadsetapp innehåller 12 klassrum med tillhörande gemensamma funktioner. I en senare etapp kan ytterligare 12 klassrum tillkomma. Daghem med 2-3 avdelningar är tänkt att uppföras samtidigt med skolans första etapp.

Planen innehåller också ca 120 bostäder i friliggande småhus och parhus samt ca 35 bostäder i form av hyres- och servicelägenheter.

1995-02-07

PLANFÖRUTSÄTTNINGAR

Läge, areal och markägförhållanden

Området Skutehagen ligger norr om Andalen mellan Flyghamnsvägen och Hjuviksvägen. Planområdets areal är ca 17,5 ha.

Kommunen och NCC AB äger all mark inom planområdet förutom ett dike som är samfällt ägd mark. I ett särskilt exploateringsavtal skall markfrågorna regleras mellan kommunen och NCC.

Planförhållanden och tidigare planering

För två mindre avsnitt, sammanlagt ca 2.300 m², finns gällande detaljplaner. Planerna vann laga kraft den 11 mars 1963 resp den 18 november 1993. Gällande planer liksom nu föreslagen detaljplan anger för avsnitten allmän plats, park-natur. Planområdet är i övrigt ej detaljplanlagt.

I gällande översiktsplan, antagen 1995, redovisas planområdet för huvudsakligen bostadsändamål.

Byggnadsnämnden gav den 18 augusti 1992 kontoret i uppdrag att upprätta detaljplan. Som ett första planunderlag gjordes en områdesstudie. Studien har senare utgjort underlag för parallella uppdrag avseende dels skolanläggningen, dels bostäderna. Planförslaget baseras i allt väsentligt på resultaten av de parallella uppdragen.

Mark och vegetation

Planområdet är svagt kuperat med en nivåskillnad på ca 10 m. De högst belägna delarna ligger i en nord-sydlig riktning genom området. Detta avsnitt är till större delen bevuxet med främst olika slag av lövträd. Sluttningarna från höjdryggen mot väster och öster har en öppen och inbjudande karaktär där avsnitt som ej betas dock successivt växer igen.

Grundförhållanden

Inom bostadsområdets norra del består marken huvudsakligen av nedsprängt berg. Berget täcks troligen av både sprängstens- och jordfyllning. Jord och lösa jordlager bör tas bort varefter resterande fyllning packas. Efter terrasseringsfyllning och förnyad packning kan grundläggning ske på fyllningen.

1995-02-07

Inom bostadsområdets södra del liksom inom ett mindre avsnitt i nordost består grunden delvis av lera. Kompletterande undersökningar krävs för bestämning av lämplig grundläggningsmetod.

På daghemstomten och inom skoltomtens norra del finns berg i dagen eller berg på litet djup. Vid grundläggning på både berg och jord bör berget undersprängas och 0,5 m friktionsjord packas på berget.

Inom skoltomtens södra del består grunden delvis av lera. Kompletterande undersökningar krävs för bestämning av lämplig grundläggningsmetod.

Radon

Lermarken är lågradonmark. Särskilda åtgärder mot radon erfordras ej.

Berg och sprängstensfylld mark är normalradonmark. Inom fastmarkspartier och vid sprängstensfyllning skall grundkonstruktionen utföras radonskyddande. Detta om inte mätningar visar att åtgärder ej är nödvändiga.

Befintlig bebyggelse

Centralt i planområdet finns ett par enklare förråd och skyddsbyggnader för material och tillhörigheter för betande hästar. I övrigt är marken obebyggd. Byggnaderna etc. skall tas bort.

Fornminnen

En arkeologisk utredning har genomförts. Några fornlämningar har inte påträffats.

Service

Vid Torslanda Torg, ca 2,8 km från planområdets mitt, finns stadsdelens kommersiella centrum. Vissa butiks- och servicefunktioner finns också i anslutning till korsningen Hjuviksvägen-Kongahällavägen, ca 1,4 km från planområdet.

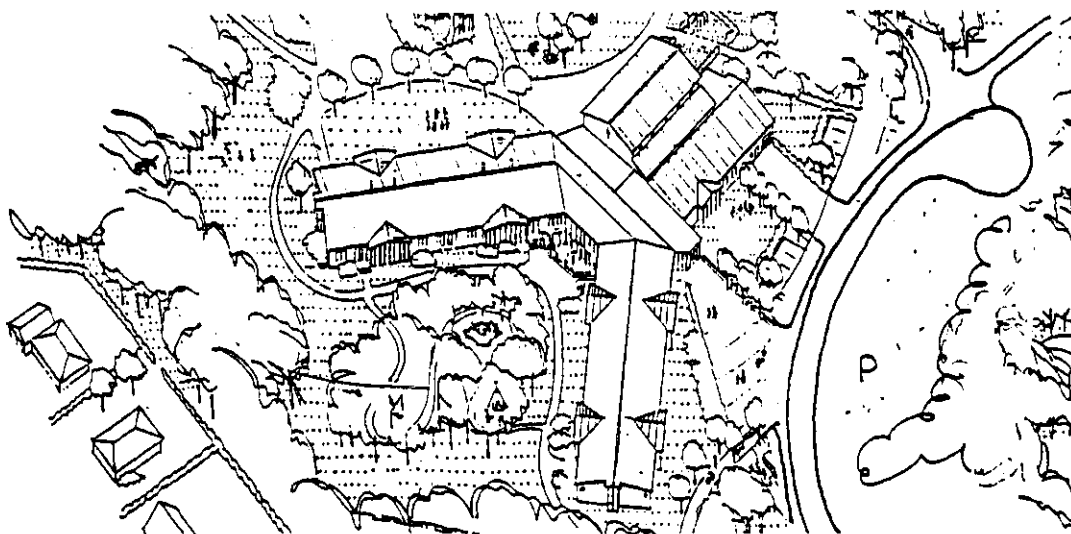
DETALJPLANENS INNEBÖRD

Skola och barnomsorg

De allmänna anläggningarna redovisas i planområdets västra del och får sin tillfart från öster via Flyghamnsvägen. Skolan som i första etapp planeras

1995-02-07

för 12 klassrum innehåller också förskola, fritidshem och erforderliga gemensamma funktioner. Skolan präglas av en stor och användbar entréhall som fungerar som samlingsplats och publikt utrymme. Klassrummen ligger i två flyglar och genom byggnadens utformning blir det korta inre förbindelser vilket bedöms vara väsentligt för verksamheten. Skolgården orienteras mot söder och omsluts av flyglarna. I en senare etapp kan ytterligare 12 klassrum komma till stånd i separata byggnader. Tillfarten till en ev andra etapp kan om så bedöms lämpligt ske från väster och Hällsviksvägen. Redovisad bollplan får vid en utbyggnad av ytterligare 12 klassrum flyttas utom skoltomten.



Daghemmet planeras norr om skolan i en separat byggnad och beräknas rymma tre avdelningar.

Biluppställning för skolan- och daghemmet redovisas inom kvartersmark i anslutning till entreerna. Uppskattningsvis erfordras ca 60 bilplatser för den första utbyggnadsetappen. Ev ytterligare parkeringsbehov får tillgodoses inom skoltomten

Hyses- och servicelägenheter

Mark för ca 35 bostäder redovisas öster om och i direkt anslutning till skolan. Stadsdelsnämnden önskar anvisningsrätt till ett antal servicelägenheter etc. Hyresgästerna kan i skolan få viss service tillgodosedd och kan också utnyttja vissa lokaler.

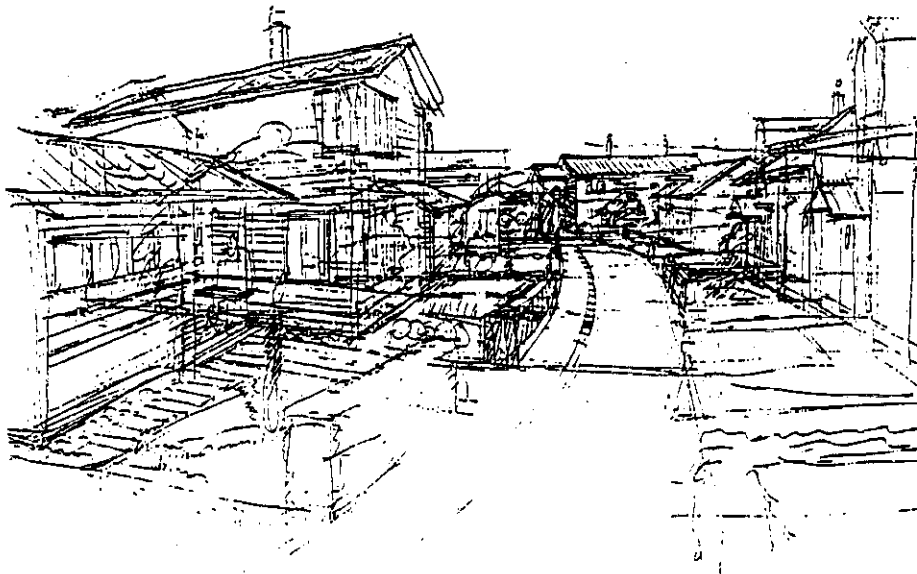
Bebyggelsen som blir i högst två våningar är inte närmare studerad. Illustrationsritningen skall ses som ett utformningsexempel.

Friliggande småhus, parhus

Bebyggelsen är utformad som ett relativt tätt egnahemsområde med en blandning av nätta friliggande hus och parhus. Rikligt med planteringar på tomter och allmänna ytor ger förutsättning att skapa karaktär av trädgårdsstad.

Bostadsgator

Alla hus angörs från bostadsgator, ca 5,0 m breda, som har en blandad trafik av gående, cyklande och bilar där bilarna framförs på de gåendes villkor. Gatubeläggningen är asfalt med inslag av betongsten för att markera gångytor, gatukorsningar och korsande gångvägar. Inga nivåskiljande kantstenar används.



Gatubild

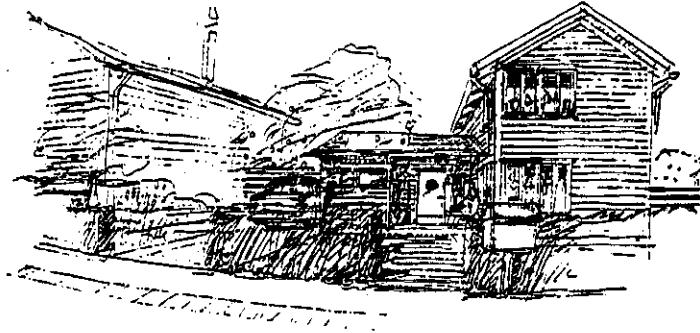
Allmänna parkstråk

Fyra allmänningar bildar öppna ytor på insidorna av husen. På dessa ges utrymmen för liten sandlekplats, gräsytor för bollspel (badminton o dyl) och rumsbildande planteringar. Dessa varierar med hänsyn till naturförutsättningarna, exempelvis sparas befintliga enar och hedlandskap i den norra allmanningen.

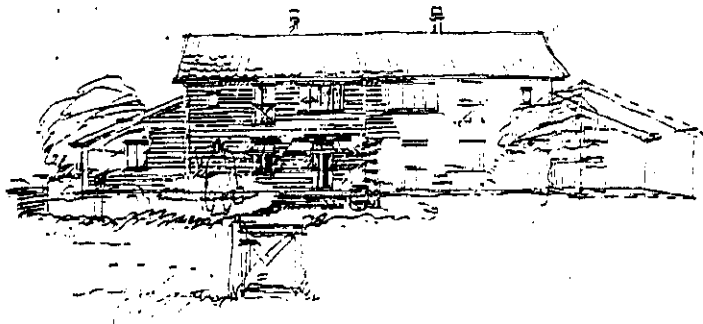
Allmänningarna förbinds med en grusad gångväg genom bebyggelsen. Mellan vissa tomtplatser finns ytterligare smitvägar in på allmanningarna.

Hus

Husen består av en blandning av friliggande hus och parhus. Husgrupperna innehåller olika hustyper för att ge variation. De skall samtidigt vara sammanhållna i karaktär när det gäller takmaterial, fasadutformning, plank och staket. Takbeläggningen är tegel- eller betongpannor. Fasadmaterialet är trä.



Mot bostadsgatan



Mot gården

Tomter

Eftersom tomterna är små fordras samordning för att förstärka karaktären av trädgårdsstad. Mot bostadsgator och allmänningar planteras häckar som tuktas. Uppfarten för biluppställning utförs i betongplattor eller grus. Tomter som har baksida mot lokalgatan eller Myrbovägen bör ha ett kraftigt friväxande buskage som skydd. Mot "ängsmarken" i norr bör bostäderna få en enhetlig och sammanhållande avgränsning. Förslagsvis kan en gemensam kallmur i sten utföras, som vid behov också kan fungera som stödmur.

Parkering

En bilplats ordnas inom varje enskild tomtplats. Övrigt parkeringsbehov för grupphusområdet, 1,2 bilplatser/läg + 0,3 platser i reserv, redovisas i gemensamma uppställningar. Parkeringsplatserna hägnas mot tomtråk med plank och kan också delvis förses med tak. Beläggningen bör vara grus.

Trafik

Tillfarten till planområdet sker via en lokalgata som har anslutning till Flyghamnsvägen. Gatan som mynnar vid skolan och daghemmet har inga direkta tomtutsläpp från bostäderna. Inte heller medges utfart från tomtplatserna mot Flyghamnsvägen eller Myrbovägen.

Utmed Flyghamnsvägen och lokalgatan redovisas en trädplanterad sidoremsa.

Kollektivtrafik

Buslinje 24 och GL Gul har hållplatser i Hjuviksvägen. Antalet turer per dag är 50-60. Avståndet till hållplatsen från skolan och daghemmet är ca 300 m och från bostäderna som mest ca 500 m.

I Flyghamnsvägen trafikerar buslinje 21 som dock enbart gör ett 10-tal turer per dag.

Gång- och cykeltrafik

Utmed Flyghamnsvägen och utmed lokalgatan redovisas från biltrafiken skilda gång- och cykelvägar. Ett nord-sydligt stråk, fritt från korsande biltrafik, leder från busshållplats vid Hjuviksvägen via skolan och daghemmet till planområdets gräns mot Andalen. En gång- och cykelväg föreslås från skolan västerut med anslutning till bef. gång- och cykelväg utmed Hjuviksvägen. Gångvägar anläggs också från bostäderna i norra delen av området till dels skolan och daghemmet, dels busshållplatsen vid Hjuviksvägen - Flyghamnsvägen.

Miljökonsekvensbeskrivning

Allmänt

Området är väl beläget med avseende på utbyggd infrastruktur i form av vägar, kollektivtrafik, va-teknik etc. Avståndet till kommersiell och allmän service ligger inom 1,4 - 2,8 km från planområdets mitt.

Området får sin trafikförsörjning via Flyghamnsvägen - Hjuviksvägen. Trafikmängden i Hjuviksvägen i höjd med planområdet bedöms med nu känd och planerad utbyggnad på sydvästra Hisingen och inom Öckerö kommun att uppgå till ca 13.000 fordon/dygn.

Skolan, daghemmet och bostäderna beräknas alstra ca 700 fordonsrörelser per dag i Flyghamnsvägen - Hjuviksvägen. Den ökade trafiken kompense-

1995-02-07

ras till viss del av ett minskat transportbehov för elever som idag går i andra skolor.

Vägtrafikbuller

Utförd bullerundersökning visar att det erfordras en bullervall med höjden 2,8 m, efter sättning över Flyghamnsvägens nivå för att klara gällande riktvärden. Vallen bör på östra sidan ges en relativt brant lutning. Lutningen på insidan vallen kan med fördel vara flackare och genom en böljande gräns kan rum skapas mot tomtplatserna. Vallen kan också användas för att ta upp nivåskillnader mellan tomterna.

För ett par hus närmast Hjuviksvägen beräknas ljudnivån utomhus i den övre våningen överskrida gällande riktlinjer. Planbestämmelserna medger därför inte uteplatser i plan 2 och ev sovrum får inte ha fönster enbart mot trafiksidan. Med dessa restriktioner uppfylls gällande krav. De aktuella bostäderna har vid projekteringen utformats med sovrummen vända mot "tyst" sida.

Kraven betr vall och fönsterplacering har införts i planbestämmelserna.

Bullerberäkningar har utförts enligt Naturvårdsverkets beräkningsmodell. I beräkningarna har förutsatts att trafikmängden i Hjuviksvägen uppgår till 13.000 fordon/dygn och att hastigheten är 70 km/h. Trafikmängden i Flyghamnsvägen beräknas till 3.000 fordon/dygn och hastigheten 70 km/h. Trafikmängden i området lokalgata uppskattas till 700 fordon/dygn och hastigheten 50 km/h.

Beräknade bullernivåer enligt ovan

Beräkningspunkt	Vån	Ekv nivå DBA		Max nivå DBA	
		utomhus	inomhus	utomhus	inomhus
Bost utmed Hjuviksv	1	54	25	64	35
	2	59	29	68	29
Bost utmed Flyghamnsv	1	51	21	70	40
	2	55	25	75	45
Bost utmed lokalgata	1	52	22	70	40
	2	52	22	70	40
Skolan, första etappen	1	48	18	-	-
Skolan, andra etappen	1	51	23	-	-
Daghemmet	1	49	20	-	-
Riktvärden för bostäder och undervisning		55	30	75	45

Störningar

I de fall gemensamma parkeringsplatser ligger närmre än 15 m från fönster i bostadshus skall de avskärmas så att störande ljud, ljus och lukt ej uppkommer i bostadslägenheter.

Lokalklimat

En klimatundersökning har utförts. Östra delen av planområdet är vindutsatt. Den västra delen ligger förhållandevis vindskyddat. I områdets lågpunkter ansamlas idag kalluft. I samband med exploateringen beräknas produktionen av kalluft att minska men kvarstå i öppna partier utan bebyggelse.

Kontoret förutser inga problem inom planområdet beträffande bilavgaser. Miljöförvaltningen beräknar att totalhalterna kvävedioxid (NO₂) uppgår till 40 µg/m³, uttryckt som medelvärde under en timma (98 percentil för vinterhalvåret). Gällande gränsvärde är 110 µg/m³.

Allergifrågor

Socialstyrelsen har rekommenderat att ett avstånd på 500 m bör eftersträvas mellan anläggning för hästhållning och skolor, bostäder o dyl. Avståndet bör dock inte understiga 200 m.

På fastigheten Kär 3:64 norr om Hjuviksvägen finns ett stall med 4 hästar. Avståndet från stallet till barnstugan är ca 180 m och avståndet till skolan ca 220. Vissa allergikänsliga barn kan därför behöva anvisas till andra anläggningar inom stadsdelen.

Utmed Flyghamnsvägen på fastigheten Kär 1:9 finns ett stall med 5 hästar. Ca 60 av planförslagets 155 bostäder ligger inom 200 m från stallet. Minsta avstånd mellan stall och bostäder är ca 70 m.

Förhärskande vindar blåser från skolan, daghemmet och bostäderna mot stallen. I ovan nämnda klimatundersökning anges att vindar från väst och syd dominerar. Sommartid dominerar vindar från syd och väst kraftigt.

Kontoret kommer tillsammans med Miljöförvaltningen pröva under vilka villkor verksamhet med hästar bör bedrivas inom områden med tätbebyggelse och vilka principer som skall gälla när häst- och exploateringsintressen möts. Blivande husköpare och hyresgäster kommer att informeras om närheten till stallen och risken för allergi. De betesarrenden som gällt i Skutehagen är uppsagda.

Natur - och kulturmiljö

En bärande idé i detaljplanen är att bevara de centralt och högst belägna delarna fria från exploatering. Avsnittets karaktär med en blandning av vegetationsklädd mark och öppen mark bör bevaras och aktivt säkras genom ex erforderlig slåtter och gallring av vissa träd.

Det öppna landskapsrummet utmed Hjuviksvägen, delvis av hedlandskapstyp, bör genom slåtter och andra skötselåtgärder hållas fortsatt öppet. Naturen erbjuder genom landskapstypen och genom ett antal vegetationsklädda kullar en inbjudande inramning till bostäderna och skolan.

Inga intresseområden vad gäller flora, fauna eller sällsynta växtarter finns registrerade.

Social miljö

Genom skolan och daghemmet tillgodoses behov av skol- och barnomsorg för förutom boende inom planområdet också boende inom närbelägna områden såsom Andalen, Sandvik, Hällsvik m.m.

Servicelägenheterna ger möjlighet för stadsdelsförvaltningen att anvisa bostad för personer med särskilda behov i nära anslutning till skolan och där viss service kan ges och vissa lokaler samutnyttjas.

Bostäderna ger kommunen ett tillskott av välbelägna småhus, hyres- och servicelägenheter i en attraktiv stadsdel.

Nollalternativ

Nuvarande förhållanden bibehålls. Den idag betade marken förblir öppen hagmark. Resterande delar förväntas succesivt växa igen. Den trafikökning planförslaget medför uteblir. Skol- och barnomsorg för boende i Andalen, Sandvik och Hällsvik får även fortsättningsvis ordnas på annan plats inom stadsdelen.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Vatten- och spillvattenanslutning kan ske till utbyggt ledningsnät i Flyghamnsvägen. Nya ledningar planeras i lokalgatan fram till skolan och daghemmet. Spillvattnet från planområdets västra del pumpas till självfallsledning i lokalgatans högsta punkt. Anslutningspunkterna för bostäderna finns i lokalgatan.

1995-02-07

Dagvatten

Dagvattnet skall i första hand tas om hand inom tomtmark genom infiltration. Före avledning av dagvatten skall fördröjning ordnas inom tomtmark. Det dagvatten som skall avledas leds i första hand i diken till ett fördröjnings- och utjämningsmagasin invid Hjuviksvägen - Flyghamnsvägen. Där av olika skäl diken är olämpliga sker avledning via täckta ledningar. Trots fördröjning kan det bli en viss ökning av dagvattenflödena.

I ett mindre dike rinner dagvatten genom det södra bostadskvarteret. Huvuddelen av vattnet kommer från Andalenområdet. Diket föreslås bli omlagt genom kvarteret och ges en mer direkt dragning till lokalgatan. Diket fortsätter utmed lokalgatans södra sida fram till Flyghamnsvägen. Utefter Flyghamnsvägen leds dagvattnet i dike mellan bullervall och gång- och cykelväg till fördröjningsmagasinet vid Hjuviksvägen. Dessa diken, som i sin helhet ligger på allmän platsmark, avses utföras med en dräneringsledning (typ Dränflex) i dikesbotten. Dikena fylls därefter delvis med stenmaterial.

Värme

Olika uppvärmningsalternativ för skolan, daghemmet och bostäderna studeras. Naturgas finns invid korsningen Hjuviksvägen - Kongahällavägen. Gas kan erbjudas men gasuppvärmning blir kostsam. Bostäderna fördyras med i storleksordningen 60 000 kr per lägenhet vid uppvärmning med gas jämfört med direktverkande el enligt byggherren.

Om gas av ekonomiska skäl inte kan komma i fråga för bostäderna torde någon form av uppvärmning med el bli aktuellt. För skolans del utgör alternativet till gas troligen el och olja.

Avfallshantering

Bostäderna utrustas med kärl för separering av avfall. Biologiskt hushållsavfall föreslås komposteras i kompostbehållare i anslutning till det egna huset. Plats för återvinning av glas, papper, textil etc redovisas invid lokalgatans anslutning till Flyghamnsvägen. Om platsen förutom bostäderna även skall betjäna skolan och daghemmet skall studeras vidare.

Civilförsvaret

Planområdet är beläget inom hemskyddsområde 16101, med skyddsnivån 1.

Området ingår i den del av Göteborg, där risken för angrepp bedöms som störst i händelse av krig. Detta innebär att säkerställandet av skydd för civilbefolkningen har högsta prioritet. Bebyggelsen skall således utformas så

1995-02-07

att skyddsrum kan inrymmas. Enligt Räddningsverkets skyddsrumregler från 1 juli 1992 bör avståndet från bostad till skyddsrum vara högst 75 m.

Innan projekteringsstart inhämtas skyddsrumsbeked, då antal, storlek samt läge för skyddsrummen bestäms.

GENOMFÖRANDETID

Genomförandetiden utgår 10 år efter det planen vunnit laga kraft.


Kenth Johansson
Distriktschef


Ingvar Petersson

GÖTEBORGS FASTIGHETSKONTOR
Bostadsavdelningen
GÖTEBORGS STADSBYGGNADSKONTOR
Distrikt Hisingen

Antagen av Kfme/BN den 14/11 1995.
§ 595 1 AC
Lagd kraft den 19/12 1995. 1/11

Handläggare:
Björn Idéhn, FK
Tel: 61 21 86

Ingvar Petersson, SBK
Tel: 61 22 13

Kjell-Ove Persson, FBM
Tel: 61 16 12

Dnr 812/1992

Detaljplan för
SKOLA, BOSTÄDER M M I SKUTEHAGEN
inom stadsdelen Torslanda i Göteborg

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

BAKGRUND

Planförslaget omfattar utbyggnaden av en låg- och mellanstadieskola samt ett daghem. Anläggningarna har önskats stå klara att tas i bruk till skolterminens start hösten 1997. Planförslaget inrymmer också ca 35 lägenheter och ca 120 småhus. Utbyggnaden av såväl skolan som bostäderna planeras ske i etapper.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för de allmänna platserna.

Tidsplan

Samråd, detaljplan	okt-dec 1994
Utställning, detaljplan	mars 1995
Antagande, detaljplan	4:e kvartalet 1995
Möjlig byggstart	2:a kvartalet 1996

Genomförandetid

Genomförandetiden utgår 10 år efter det planen vunnit laga kraft.

ANSVARSFÖRDELNING

Kommunen svarar för utbyggnad och drift av de allmänna platserna dvs lokalgata, park-, natur- och skyddsområden.

För utbyggnad och drift av skola och daghem med parkering svarar kommunen genom Stadsdelsnämnd Torslanda.

För utbyggnad och exploatering inom mark för bostadsändamål svarar NCC AB för den del som motsvarar sitt markinnehav. För övrig kvartersmark har bolaget option enligt exploateringsavtalet nedan.

EXPLOATERINGSAVTAL

Göteborgs kommun och NCC AB äger all mark inom planområdet exkl samfällt ägt dike. Enligt träffad överenskommelse har NCC AB option på förvärv av kommunens mark för bostäder i området.

Särskilt avtal (exploateringsavtal) skall ingås mellan kommunen och bolaget. Häri skall regleras uppkommande kostnader för plangenomförandet. All allmän platsmark samt kvartersmark för skola och daghem skall ägas av kommunen.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning

För redovisad bebyggelse skall fastighetsbildning ske innan bygglov ges. Skolan och daghemmet med parkeringsplats föreslås utgöra en fastighet.

Enskilda fastigheter skall bildas för de friliggande småhusen resp parhusen. Hyres- och servicelägenheterna avses ingå i en fastighet.

Ledningsrätt

Ledningsrätt för el- och teleledningar inom bostadskvarteren skall inrättas till förmån för Telia AB och Göteborg Energi AB. Även nyttjanderätten till marken för två transformatorstationer skall säkerställas genom ledningsrätt.

Gemensamhetsanläggningar

Gemensamhetsanläggningar avseende gator, gemensamma garage och parkeringsplatser, va-ledningar, spillvattenavledning, gångytor och grönområden etc inom grupphusområdet skall inrättas.

Myrbovägens samfällighetsförening bör omprövas. Göteborgs kommun föreslås ingå som delägare, med ett andelstal som motsvarar den gång- och cykeltrafik skolan och daghemmet alstrar.

TEKNISKA FRÅGOR

Inom planområdets södra del och ett mindre avsnitt i nordost samt inom skoltomtens södra del krävs kompletterande undersökningar för bestämning av lämplig grundläggningsmetod.

Olika uppvärmningsalternativ för skolan, daghemmet och bostäderna studeras. Naturgas finns invid korsningen Hjuviksvägen - Kongahällavägen. Gas kan erbjudas men gasuppvärmning blir kostsam. Bostäderna fördyras med i storleksordningen 60 000 kr per lägenhet vid uppvärmning med gas jämfört med direktverkande el enligt NCC AB.

Om gas av ekonomiska skäl inte kan komma i fråga för bostäderna torde någon form av uppvärmning med el bli aktuellt. För skolans del utgör alternativet till gas troligen el och olja.

I ovannämnda exploateringsavtal mellan kommunen och NCC AB skall samtliga ekonomiska frågor beträffande marköverlåtelse, fastighetsbildning och utbyggnad av kommunaltekniska anläggningar inom området regleras.

I exploateringsavtalet regleras utförandet av vatten och avloppsledningar inom allmän platsmark. När va-anläggningarna färdigställts skall dom övergå i kommunens ägo, va-verket, varefter verket tar över underhåll och drift.

EKONOMISKA FRÅGOR

Kostnaden för uppförandet av skola (etapp 1) och daghem har preliminärt beräknats till ca 60 milj kronor.

Kommunala driftsutgifter

Kommunens driftsutgifter för de allmänna platserna (lokalgata, gc-banor, natur,- park,-skyddsområden och fördröjningsmagasin) inom planförslaget beräknas uppgå till ca 120.000 kr/år.

Totala årliga fastighetskostnader för skola och daghem (kapital och drift) uppskattas preliminärt till ca 10 milj kronor år ett.

Kommunala inkomster

Utbyggnaden av planområdet ger kommunala inkomster som beror av utfallet av regleringen i exploateringsavtalet. Nuvarande inkomster från arrenden inom området bortfaller.

ÖVRIGT

Exploatören skall informera blivande husköpare och hyresgäster om närheten till två häststallar invid Hjuviksvägen och Flyghamnsvägen och risken för hästallergi.

KONSEKVENSER AVSEENDE BARNOMSORG OCH SKOLFÖRSÖRJNING

Detaljplanens ca 120 småhus och ca 35 hyreslägenheter beräknas medföra 447 boende när området är fullt utbyggt.

Befolkningsprofil:	0-6 år	79 p
	7-9	27
	10-12	22
	13-15	20
	16-24	35
	25-44	175
	45-64	45
	65-	44
	Summa	<u>447 p</u>

Boendetäthetstalet beräknas till 2,9 p/lgh.

Enhetskostnaderna beräknas brutto (lokaler, administration, personal) för följande åldersgrupper uppgå till:


1-5 år	55 000 kr
6	35 000
7-9	63 000 (inkl. fritidshem 20 000 kr)
10-12	36 000
13-15	50 000

Det ger följande beräknade bruttokostnader inflyttningsåret:


1-5 år	(59 p)	3 245 000 kr
6	(10 p)	350 000
7-9	(27 p)	1 701 000
10-12	(22 p)	792 000
13-15	(20 p)	<u>1 000 000</u>
Summa:		7 088 000 kr

För barnomsorg och skola beräknas driftskostnaderna brutto till, det år området är fullt inflyttat, 3 595 000 kr respektive 3 493 000 kr. I detta fall har – som underlag för arbetet med kommunens befolkningsprognos - antagits att området blir fullt inflyttat år 1999. Barnomsorg och låg- och mellanstadiet är då hänvisat till Skutehagsskolan. Vidare undersöks, i ett längre perspektiv, ett samarbete med stadsdelsnämnderna Lundby och Biskopsgården om skollokaler för barn i högstadieåldrarna.

**GÖTEBORGS
FASTIGHETSKONTOR**


Enno Sarapik
Avdelningschef

**GÖTEBORGS
STADSBYGGNADSKONTOR**


Kenth Johansson
Distriktschef