

Detaljplan för bostäder, påbyggnader och verksamheter vid Danska vägen inom stadsdelen Lunden i Göteborg

Utökat förfarande



**Samrådshandling
20 december 2016**

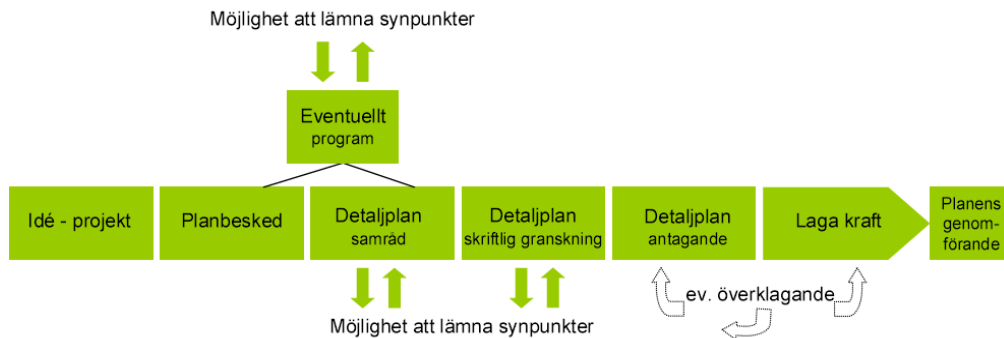


Göteborgs Stad
Stadsbyggnadskontoret

Planprocessen

Detaljplanearbetet är indelat i flera skeden. Det är främst i samrådsskedet som möjligheter att lämna synpunkter finns. I granskningsskedet kan anmärkningar framföras.

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



Information

Planarbetet startade 2014-11-16.

Detaljplanen är upprättad med utökatplanförfarande

Handlingarna (ej fastighetsförteckning) finns på Göteborgs Stads hemsida:

www.goteborg.se/planochbyggprojekt

Fastighetsförteckning, beslutsprotokoll, övriga handlingar samt kartor i skala 1:1000 finns på Stadsbyggnadskontoret, adress: Köpmansgatan 20, 403 17 Göteborg.

Information om planförslaget lämnas av:

Silvia Orrego Briceño, Stadsbyggnadskontoret, tfn 031-368 15 16

Lena Hasselgren, Stadsbyggnadskontoret, tfn 031-368 19 42

Albin Svahn, Fastighetskontoret, tfn 031-031-368 09 58

Roger Månsson, Trafikkontoret, tfn 031-031-749 6039

Samråd tid : 4 januari – 7 februari 2016



Planhandling

Koncept 2016-11-28, samrådskede
Datum: 2016-11-28, rev 2016-mm-dd
Aktbeteckning: 2-xxxx

Diarienummer SBK: 0343/12
Handläggare SBK
Silvia Orrego Briceño
Tel: 031-368 15 16
fornamn.efternamn@sbk.goteborg.se

Diarienummer FK: 4044/15
Handläggare FK
Albin Svahn
Tel: 031-368 10 98
albin.svahn@fastighet.goteborg.se

Detaljplan för bostäder, påbyggnader och verksamheter vid Danska vägen inom stadsdelen Lunden i Göteborg

Detaljplanen är upprättad med utökat planförfarande enligt PBL SFS 2014:900/2010:900

Planbeskrivning

Detaljplanen omfattar följande handlingar:

Planhandlingar:

- Planbeskrivning (denna handling)
- Plankarta med bestämmelser
- Grundkarta och illustrationskarta

Övriga handlingar:

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

Utredningar:

- Beräkning av vägtrafikbuller till planerat bostadsområde vid Danska vägen. Projekt: Prästgårdsängen/Danska vägen. Diarienummer: 12/0343, 2016-11-25
- Bedömning av naturvärden inför detaljplan vid Danska vägen, 2016-10-11. Park- och Naturförvaltningen
- Geoteknisk och bergtekniskt utlåtande - del av Detaljplan för BMSS vid Skogshyddegatan, del av Lunden 745:111, 2016-11-04. Fastighetskontoret, Göteborgs Stad.

Innehåll

SAMRÅDSHANDLING 20 DECEMBER 2016	1
<i>Planprocessen</i>	2
<i>Information</i>	2
<i>Detaljplan för bostäder, påbyggnader och verksamheter vid Danska vägen inom stadsdelen Lunden i Göteborg</i>	3
PLANBESKRIVNING	3
<i>Detaljplanen omfattar följande handlingar:</i>	3
INNEHÅLL	4
SAMMANFATTNING	5
<i>Planens syfte och förutsättningar</i>	5
<i>Planens innebörd och genomförande</i>	6
<i>Överväganden och konsekvenser</i>	7
<i>Avvikelse från översiktsplanen</i>	7
PLANENS SYFTE OCH FÖRUTSÄTTNINGAR	8
<i>Syfte</i>	8
<i>Läge, areal och markägförhållanden</i>	8
<i>Planförhållanden</i>	10
<i>Omgivande planering</i>	12
<i>Mark, vegetation och fauna</i>	12
<i>Geotekniska förhållanden</i>	15
<i>Markradon</i>	16
<i>Fornlämningar, kulturhistoria och befintlig bebyggelse</i>	16
<i>Sociala aspekter</i>	21
<i>Kommunal service förskola Bostäder med särskild service</i>	22
<i>Trafik och parkering, tillgänglighet och service</i>	22
<i>Teknik</i>	<u>2324</u>
<i>Störningar</i>	<u>2526</u>
DETALJPLANENS INNEBÖRD OCH GENOMFÖRANDE	<u>2829</u>
<i>Bebyggelse</i>	<u>2930</u>
<i>Trafik och parkering</i>	40
<i>Tillgänglighet och service</i>	41
<i>Frihytor</i>	<u>4142</u>
<i>Sociala aspekter</i>	<u>4243</u>
<i>Teknisk försörjning</i>	43
<i>Övriga åtgärder</i>	<u>4445</u>
<i>Fastighetsindelning</i>	46
<i>Huvudmannaskap och ansvarsfördelning</i>	<u>4647</u>
<i>Fastighetsrättsliga frågor</i>	<u>4647</u>
<i>Avtal</i>	<u>4849</u>
<i>Tidplan</i>	<u>4950</u>
<i>Genomförandetid</i>	<u>4950</u>
ÖVERVÄGANDEN OCH KONSEKVENSER	<u>4950</u>
<i>Nollalternativet</i>	50
<i>Sociala konsekvenser och barnperspektiv</i>	<u>5051</u>
<i>Miljökonsekvenser</i>	<u>5152</u>
<i>Ekonomiska konsekvenser av detaljplan</i>	<u>5354</u>
ÖVERRENSSTÄMMELSE MED ÖVERSIKTSPLANEN	<u>5354</u>

Sammanfattning

Planens syfte är möjliggöra stadsutveckling vid stråket Danska vägen inom stadsdelen Örgryte Härlanda och ca 130- 160 nya bostäder. Dels på befintligt hotell och intilliggande bostadshus med 3-4 våningar. Dels i nytt flerbostadshus på tillfällig markparkering. Planen medger också ny byggnad med åtta lägenheter med särskild service, en tillbyggnad av Katolska skolan. Hotell Örgrytes påbyggnader har flexibel användning för fler hotell rum och kontor eller större bestånd med bostäder görs möjligt.

För den nya byggnaden ska verksamhetslokaler för centrumändamål etableras på bottenvåningarna. Dessa ska anordnas med förhöjda bottenvåningar med krav på att lokal för verksamheter anordnas med entré mot Danska vägen. Befintliga fastigheter ges möjlighet till delvis utökad etablering av centrumändamål på bottenvåningarna.

Antal bostäder varierar stort, då påbyggnaderna på befintligt medger hotell (**R**) som huvudändamål och även bostad (B) samt kontor anges. Vid utbyggnad endast med hotellet resulterar det i ca 40 bostäder och tillskott på ca 120 hotellrum. Utförs påbyggnaderna endast med användning för bostadsändamål blir det möjligt att bygga ut med cirka 70 bostäder totalt.

Befintlig gångbana inom planområdet säkras upp genom omvandling till allmän plats mark, gång- och cykelstråk. Stråket finns idag på Katolska skolans mark. Stråket är av stort allmänt intresse för områdets tillgänglighet till Danska vägen samt kopplingar i väst-östlig riktning.

Viktig underjordisk anläggning, tunnel finns intill planområdet som är av riksintresse. Upplysning till tunnelägare tas upp på plankartan.

Planens syfte och förutsättningar

Planen syftar till att stadsutveckla delar av Danska vägen, komplettera med bostäder och verksamheter samt samhällsservice intill Skogshyddegatan. Det i närhet till kollektivtrafik, befintligt gång- och cykelnät och gröna rekreationsområde.

Befintlig gångbana genom planområdet säkras i plan. Stråket finns idag på Katolska skolans mark. Stråket är av stort allmänt intresse för områdets tillgänglighet till Danska vägen samt kopplingar i väst-östlig riktning. Kommunägd naturmark tas i anspråk för att pröva ny byggnad för bostäder med särskild service.

I direkt anslutning till planområdet finns en underjordisk tunnel för tekniska anläggningar tillhörande Telia AB) Tunneln är av stort intresse och finns under Katolska skolans byggnad. Tillgänglighet till tunneln sker genom skolans parkeringsområde från Danska vägen.

Översiktsplan för Göteborgs kommun anger bebyggelseområde med grön- och rekreationsytor. Det finns inga riksintressen inom planområdet eller i närheten.

Planområdet ligger inom den s.k. *mellanstaden*, och inom områden som kan försörjas med god kollektivtrafik.



Planområdet (rött markerat). Vy från öster med Danska vägen, trafikrondellen, korsningen Kristinelundsgatan i förgrunden. Bebyggelsen inom planområdet ligger mot gatan med i kvartersform som löses upp mot det grönskande berget och ersätts med friliggande flerbostadshus intill vattentornet.

Gällande detaljplaner:

Gällande detaljplaner, stadsplan från augusti 1936, E 3518 anger bostadsändamål. Stadsplan från november 1960, E 2978, (tidigare stadsplan 1939) anger bostadsändamål och garage, båda genomförandetiderna har gått ut. Marken är i enskild ägo utom en mindre del som berör allmän plats, park.

Detaljplan för Skola mm vid Danska vägen (Skoghyddan) är från 1995. Planen anger bostäder, skola och provisorisk användning för parkering, markparkering. Allmän gångväg inom kvartersmark (x-område). Skoghyddan anges med skyddsbestämmelse, värdefull byggnad som inte får rivas. Större naturområde ingår, befintlig vegetation ska bevaras. Genomförande tiden har gått ut.

Planens innebörd och genomförande

Planen innebär en förtätning och komplettering med påbyggnader och nya byggnader inom befintlig stadsstruktur till största del på kvartersmark. Förtätningen sker i anslutning av Danska vägen, nära kollektivtrafik och befintligt gång- och cykelnät.

Bostäder med särskild service (BmSS), 8 lägenheter, ca 940 kvm föreslås byggas på kommunägd naturmark. Byggnaden kommer att ligga i planområdet sydvästra del, i Skogshyddegatans förlängning förlängningen intill Bö:s villabebyggelsen. Vid utformning och ska man beakta anpassning till områdets karaktär.

Vid Katolska skolan föreslås en tillbyggnad, på ca 990 kvm i två plan, intill befintlig skolbyggnad, inom skolans skolgård och parkmark. Totalt två klassrum och fritidslokaler. På parkmarken finns stora träd som ska beaktas.

Till följd av aktuell planering används Danska Vägens lägespotential och bidrar till att stadsutveckla genom att förtätningen med fler bostäder, centrumändamål vid nybyggnad samt komplettering med nya samhällsfunktioner nära detta läge. Befintlig gång-

banan är ett viktigt stråk och koppling genom planområdet. Det säkras upp genom omvandling till allmän plats mark, gång- och cykelstråk.

Påbyggnader av befintliga fastigheter tillåts utföras med på två sätt. Den ena innebär att bygga på med samma utseende, struktur, proportioner och karaktär (k1). Det andra alternativet innebär helomdaning av byggnader uppbyggnad och fasader. I båda fall ska varsamhetsaspekter och anpassning till omgivande miljö beaktas.

Utformningsbestämmelser har utformats för att stödja utförande av god arkitektonisk kvalitet, anpassning till omgivande bebyggelse,

Parkering tillgodoses inom befintliga fastigheter för påbyggnaderna. Nybyggnaden byggs med garage i två plan, mark- och källareplan.

Utfartsförbud mot gata har införts. Enstaka markparkeringar på trottoar, med direkt utfart mot gatan tas bort för att säkra de gåendes säkerhet mot backande fordon.

Överväganden och konsekvenser

Planförslaget syftar till att pröva lämpligheten av kommande bebyggelse med hänsyn till tätbebyggt område, ombyggnader av befintliga byggnader och naturvärden. Naturvärden påverkas negativt då flera grova lövträd, i kantzonen till naturmark intill markparkering, kommer behöva fällas.

Kompensationsåtgärder kommer att krävas för att hantera träden om de fälls.

Förtätningen intill Danska vägen innebär förändringar i stadsdelens karaktär med en ny högre skala mot huvudgatan, och tillkommande förtätning på naturmark och intill öppna parkmiljöer. Gestaltningens ambition är därför att å ena sidan utforma och bidra till ett upplevelserikt gaturum och stråk med kvalitativa på och nybyggnader. Framträdande öppna fasader i bottenvåningar som karaktär. Å andra sidan ge de boende och verkande, barn som vuxna gestaltade livsmiljöer som bidrar till tillgänglighet till friytor, stärka upplevelsen av trygghet och säkerhet i trafikmiljön, möjlighet till kvalitetsrika bostadsgårdar angränsande till naturområden kring Lundens vattentorn.

Visuellt bedöms stadsbildens förändringar kunna samspela med behoven av ökad exploatering i de centrala stadsdelarna.

Planförslaget syftar till att underlätta vardagslivet för boende och verksamma genom att öka tillgången och närheten till stadens resurser. Det görs genom att stärka närheten till samhällservice, kollektivtrafik och handel.

Förtätning och komplettering har avvägts mot naturvärden och förändring av stadsbild och befintliga byggnader. Det innebär att fler bostäder tillskapas med gångavstånd till kollektiv trafik, befintlig service, affärer, skolor, torg och grönområden. Fler människor i rörelse kan bidra till att utveckla en blandstad stärka upplevelsen trygghet i offentliga miljöer och mötesplatser. Närhet till stadens resurser bidrar på långsikt att minska användningen av bilar och förbättra luftkvalitet.

Under samråd fortsätter arbetet med utredningar och kommer mer i detalj säkerställa krav för markens utbyggnad och kompensationsåtgärder genom planbestämmelser.

Avvikelser från översiktsplanen

Planen avviker inte från översiktsplanen.

Planens syfte och förutsättningar

Syfte

Planen syftar till att stadsutveckla delar av Danska vägen, komplettera med bostäder och verksamheter samt samhällsservice intill Skogshydegatan med närhet till kollektivtrafik, befintligt gång- och cykelnät och gröna rekreationsområde. Planen syftar även till att värna om god utformning av stads- och gaturummet samt friytorna. Ur ett barnperspektiv innebär att skapa tillgängliga stråk, bostadsgårdar med gröna värden i närhet till natur- och parkområde. Påbyggnader och nya byggnader ska ha hög arkitektonisk kvalitet vad gäller såväl utformning som material.

Förtätningen och komplettering sker inom befintlig stadsstruktur och gör det möjligt att bygga ca 130- 160 nya bostäder. Dels med påbyggnader på befintligt hotell och intilliggande bostadshus, 3-4 våningar. Dels i nytt flerbostadshus på tillfällig markparkering. Planen medger också ny byggnad med åtta lägenheter med särskild service, en tillbyggnad av Katolska skolan. Hotell Örgrytes påbyggnader har flexibel användning för fler hotell rum och kontor eller större bestånd med bostäder görs möjligt. Antal bostäder varierar stort, då påbyggnaderna på befintligt medger hotell (**R**) som huvudändamål och även bostad (**B**) samt kontor anges. Vid utbyggnad endast med hotellet resulterar det i ca 40 bostäder och tillskott på ca 120 hotellrum. Utförs påbyggnaderna endast med användning för bostadsändamål blir det möjligt att bygga ut ca 70 bostäder till.

För den nya byggnaden ska verksamhetslokaler för centrumändamål etableras på bottenvåningarna. Dessa ska anordnas med förhöjda bottenvåningar med krav på att lokal för verksamheter anordnas med entré mot Danska vägen. Befintliga fastigheter ges möjlighet till delvis utökad etablering av centrumändamål på bottenvåningarna.

Befintlig gångbana genom planområdet säkras upp genom omvandling till allmän plats mark, gång-och cykelstråk. Stråket är av stort allmänt intresse för områdets tillgänglighet till Danska vägen samt kopplingar i väst-östlig riktning. Stråket finns idag på Katolska skolans mark. Kommunägd naturmark tas i anspråk för att pröva ny byggnad för bostäder med särskild service.

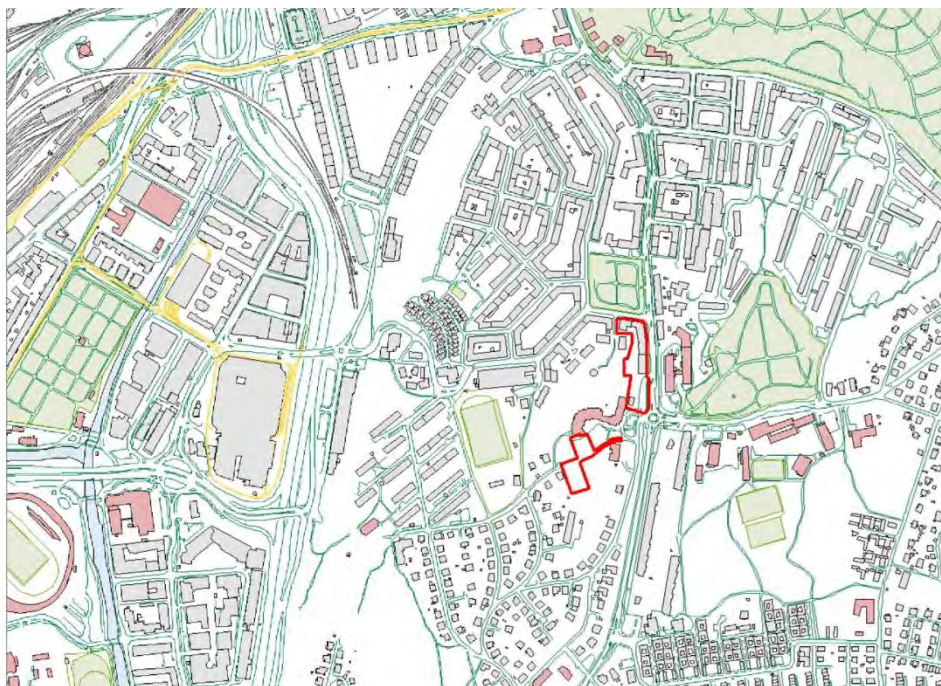
Intill planområdet finns en viktig underjordisk tunnel, upplysning till tunnelägare tas upp på plankartan.

Syftet med att stadsutveckla i detta utsnitt av längs Danska Vägen är att utforma och bidra till ett upplevelserikt gaturum och stråk med kvalitativa på- och nybyggnader. Framträdande öppna fasader i bottenvåningar som karaktär, ny högre skala mot huvudgatan, och tillkommande förtätning på naturmark och intill öppna parkmiljöer. Varsamhet och god anpassning till omgivande bebyggelse ska göras för påbyggnaderna. Utformning och utförande ska beaktas och säkras genom utformningsbestämmelser i hela planen.

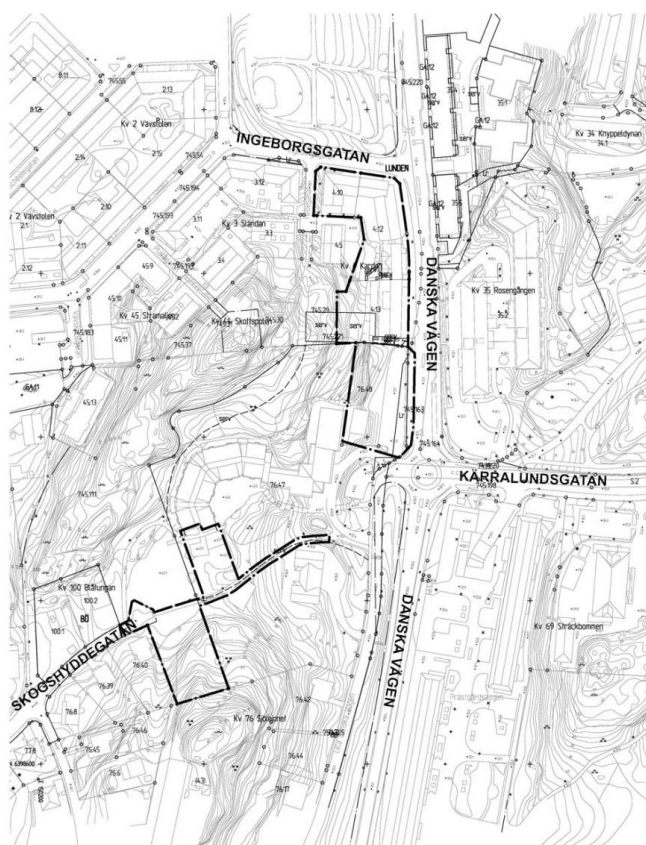
Läge, areal och markägförhållanden

Planområdet är beläget i stadsdelen Bö, ca 2 km öster om Göteborgs centrum, inom stadsdelen Lunden, stadsdelsnämnden Örgryte - Härlanda.

Planområdet omfattar ca 9,7 ha med 7 fastigheter. Fastighetsägare och rättighetshavare framgår av fastighetsförteckningen.



Översiktskarta, planområdet markerat i rött.



Grundkarta med plangräns. Fastigheter inom planområdet Lunden 4:10, 4:12, 4:13, 745:29 och 745:221, Bö 76:48. (DanskaVägen 70).

Planförhållanden

Översiktsplan för Göteborgs kommun anger bebyggelseområde med grön- och rekreationsytor. Det finns inga riksintressen inom planområdet eller i närheten.

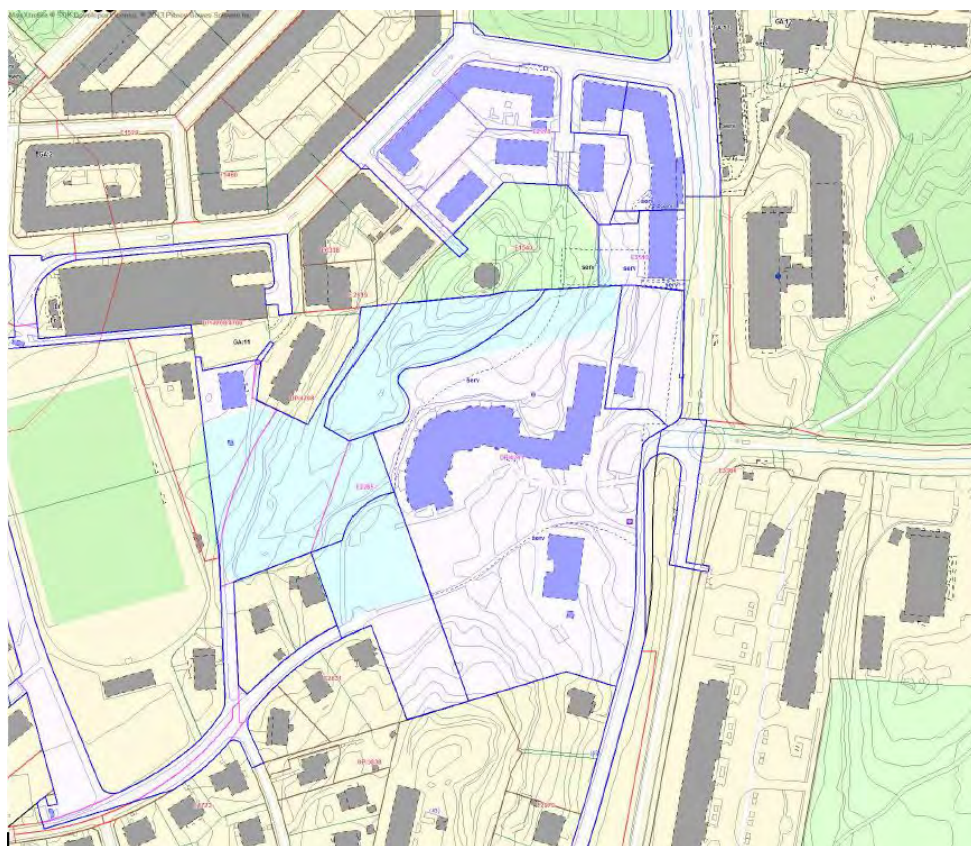
Planområdet ligger inom i den s.k. *mellanstaden*, och inom områden som kan försörjas med god kollektivtrafik.

Gällande detaljplaner:

Gällande detaljplaner, stadsplan från augusti 1936, E 2978, ändring november 1960 anger bostadsändamål. Stadsplan E 3518 från 1931 senaste ändring 1978. anger bostadsändamål och garage,. Marken är i enskild ägo utom en mindre del som berör allmän plats, park. Stadsplan FIIac 2265, från juni 1937, anger bostadsändamål och garage, samt idrottsplats. Samtliga genomförandetider har gått ut

Detaljplan för Skola mm vid Danska vägen (Skoghyddan) är från 1995. Planen anger bostäder, skola och provisorisk användning för parkering, markparkering. Allmän gångväg inom kvartersmark (x-område). Skoghyddan anges med skyddsbestämmelse, värdefull byggnad som inte får rivas. Större naturområde ingår, befintlig vegetation ska bevaras. Genomförande tiden har gått ut.

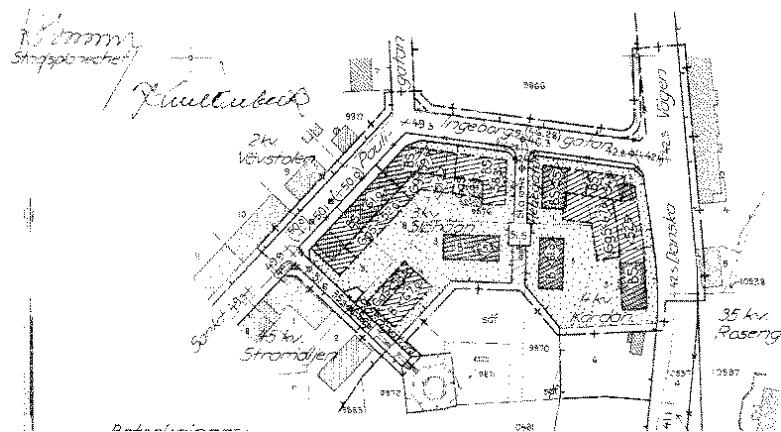
En del av parkeringsplatsen är detaljplanerad för bostäder sedan 1995 (genomförandetiden har gått ut).



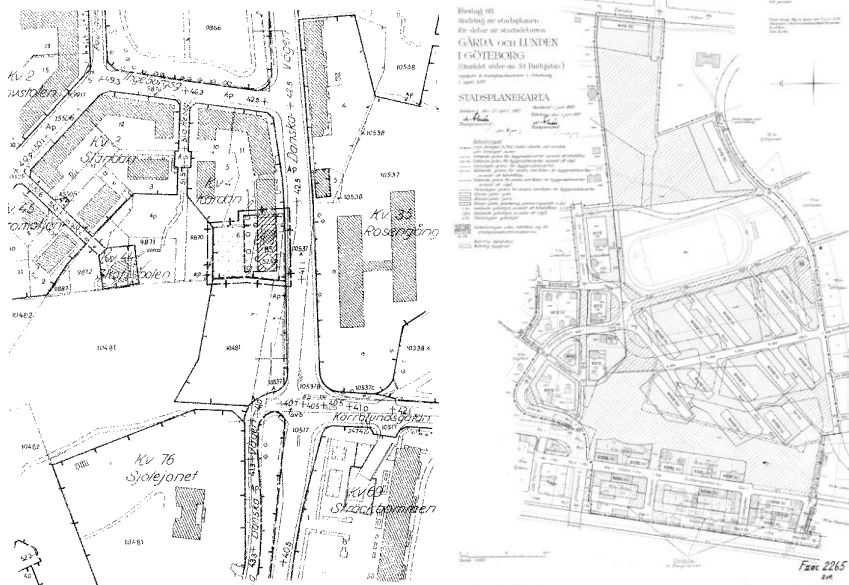
Gällande stadsplaner och detaljplan (i blått)

STADSPLANEKARTA

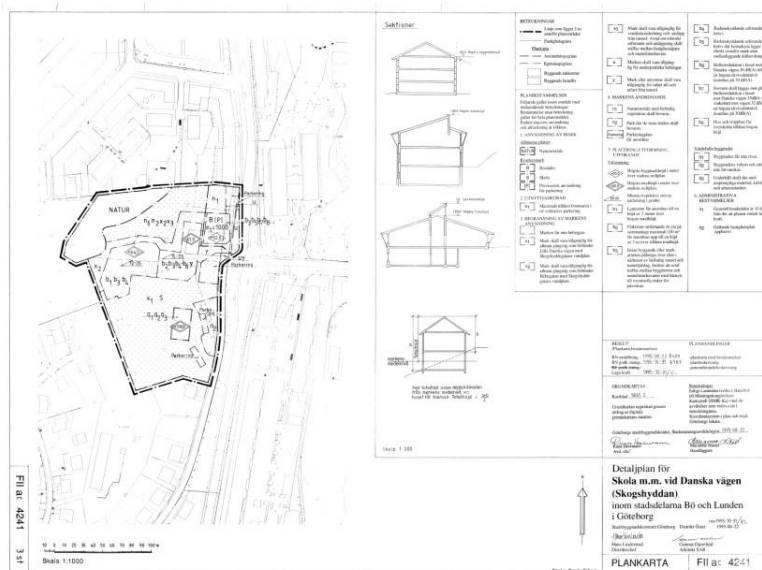
Göteborg den 1 november 1960.



Gällande stadsplan, 1931, E 3518 anger bostadsändamål. Ändring 1960.



Gällande stadsplan, 1936, E2978 anger bostadsändamål. Ändring 1978.



Gällande detaljplan från 1995 för Skola mm vid Danska vägen (Skoghyddan).

Övriga bestämmelser

Fridlysta arter skyddas enligt 8 § Artskyddsförordningen (2007:845) i planområdets naturmark norra del. Det är ett större antal idegranar samt ett exemplar av mistel. Dispens från fridlysningen kan ges av Länsstyrelsen.

Omgivande planering

Detaljplanen för Prästgårdsängen längs med Danska vägen pågår parallellt och planerna berör delar av samma stadsrum och trafikområde, rondell och utfarter i korsningen Kärralundsgatan och Danska vägen. (Tillskott ca 400 lgh.)

Pågående detaljplan för Bostäder vid Platågatan Lunden 3:4 (Tillskott ca 10 lgh), (SBK 1277) I produktionsplanen för 2014 påverkas av denna detaljplan.

I mindre direkt anslutning finns ytterligare en detaljplan, Lunden 2:11, St Pauligatan Bostäder. (Tillskott ca 50 lgh.)

Lundens vattentorn (Lunden 45:4) ingår i bevarande program för kulturhistoriskt värdefull bebyggelse i Göteborg. Vattentornet har gått ur drift och förstudie pågår hos Fastighetskontoret för att utveckla studentbostäder.

Utredningsarbete pågår för att samordna etablering av nya skolor och förskolor inom pågående detaljplaner och kommande planering. Bland annat genom förprovningar inför planbesked.

Mark, vegetation och fauna

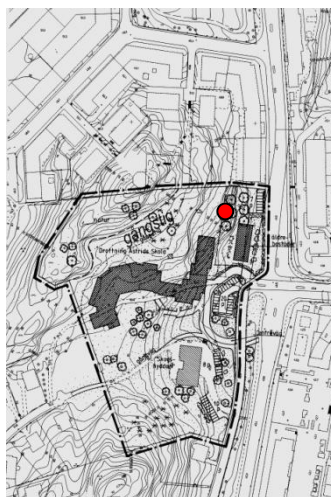
Mark

Planområdet består av två delar. En större i öst och två separata tomter i väst. I öster utgörs den av kvartersbebyggelse som angränsar till stor naturmark med skogsklädda höjdparter.

Kuperad naturmark i plana park- och skolmiljöer omger Katolska skolans byggnader. Naturmarken som sträcker sig från norr till söder mellan flerbostadshusen och villa-bebyggelsen genomkorsas av två stigar utsatta på kartan (x-området). Stigen passerar och leder upp till Lundens Vattentorn och vidare mot kvarteren i norr och västerut. Delar av naturmarken ägs av Katolska skolan.



Naturmak- och miljö, ventilationstrumma för tunneln, ligger väst om skolan. Till höger del av bostadsgård med naturkaraktär.



Naturmiljön nås från bostadsgårdar genom trappor och gångstig. Se illustrationkarta från gällande detaljplan (1994).

Gångbanan genom planområdet har stark lutning närmast Danska vägen. Marken inom området sluttar från Skogshyddegatan vid gångbanan i väster på +42 meter ned mot +30,5 i mynningen mot Danska vägens korsning med Kärralundgatan. Danska vägen ligger i sänka av omgivande kuperad terräng med starka lutningar. Gatan är bred och långsträckt samt ett vältrafikerat gaturum finns med inslag av öppna gröna platser. Det är ett av planområdets områdes lågpunkt.

Skolans gård och lektyr varierar, från plana gräsytor med stora värdefulla träd och grusplan till parktyr som övergår i naturmark och berg. Katolska skolans byggnader, parkmiljö med en mindre damm (öppen dagvattenhantering) parallell med gångbanan.



Marken karaktär mot naturmark och parkmiljön längs med befintlig gångbana (höger).

På sidan om gångbanan ligger tomt för bostad med särskild service. Det är kuperad terräng med stora höjdskillnader.



Tomt för bostad med särskild service (vänster bild). Till höger gångbanans mynning mot Danska vägen, öppen dagvatten damm.

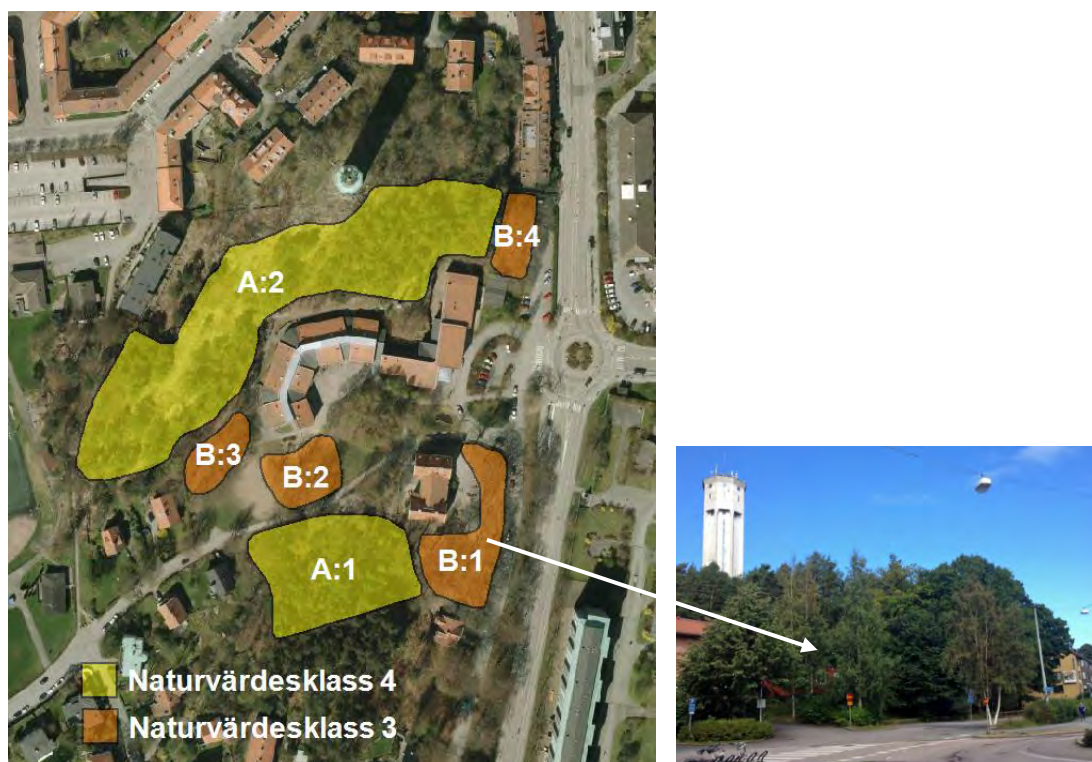
Strax söder ut angränsar planområdet till Skoghyddans med slutande parkmiljön och stora träd. Parallellt ligger Lilla Danska vägen, stora träden utgör dels delar av äldre nu osammanhängande trädallé som sträcker sig söder ut längs Danska Vägen. De omgivande högparter ger möjlighet till stora vyer och långa siktlinjer över staden.

Naturmiljö

Naturinventering genomfördes för angränsande natur och parkmark. Det visar på en varierad naturmiljö bestående av ett mindre skogsparti med skilda träslag på olika delar av berget. Tall- och ekskog med inslag av andra lövträd och buskar. I de mer höglänta delarna av området till utkanten av skogen mot bebyggelsen i öster dominerar lövträden och ett flertal av träden är grova.

Nordost om vattentornet finns mer utpräglad lövskog och vuxna träd av idegran. I den norröstra delen av skolans parkmiljö i direkt anslutning till bebyggelsen finns ett större antal grova ekar och bokar.

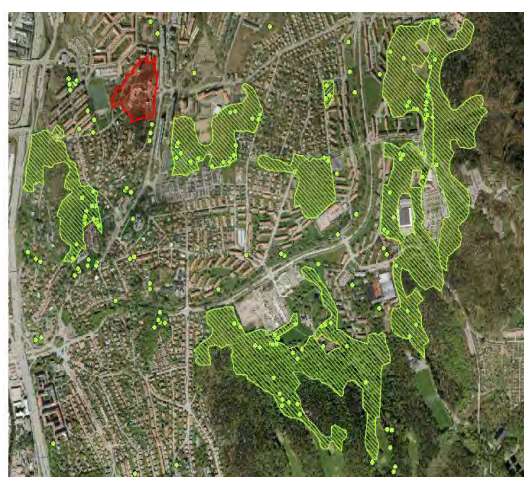
Naturvärdesobjekt har identifierats. Två av dem har bedömts till naturvärdesklass 4 och fyra objekt till naturvärdesklass 3. Naturvärdesklass 4 innebär att området har en viss positiv betydelse för biologisk mångfald. Klass 3 innebär att området har en påtaglig positiv betydelse för biologisk mångfald. Det motiveras av att det i ett större geografiskt perspektiv finns höga naturvärden knutna till gamla och grova ädellövträd i Örgryte med omgivande landskap. Övriga delar av det bedömda området består av yngre skog och mer eller mindre exploaterade ytor utan särskilda naturvärden. Vid skolans entrétrappa finns en mindre damm som lokalt kan ha en positiv inverkan på biologisk mångfald, t.ex. för groddjur och insekter.



Karta vänster, naturvärdesklass för de avgränsade objekten. Grova ekar och bokar, område B:4 Vy från Danska vägen.



*Vy mot tomt intill markparkering som kantas av stora grova träd. Tomten föreslås för ett flerbostads-
hus med verksamheter. Cirka sju stycken träd kan komma behöva fällas.*



*Förekomst av de fridlysta växterna mistel (markerat med röd stjärna) och idegran (markerat med vitt
område). Ädellövskog och skyddsvärda träd i Örgryte. Bedömt område markerat med rött.*

Naturvärden är i första hand knutna till de grova ädellövträden. Vid fällning av träden kommer förutsättningar för biologisk mångfald att påverkas negativt. Om träden tas ned är det viktigt att stockarna lämnas kvar i skogsområdet som död ved. Annars ska de fraktas till så kallad biodepå i ett annat skogsområde i Örgryte-Härlanda.

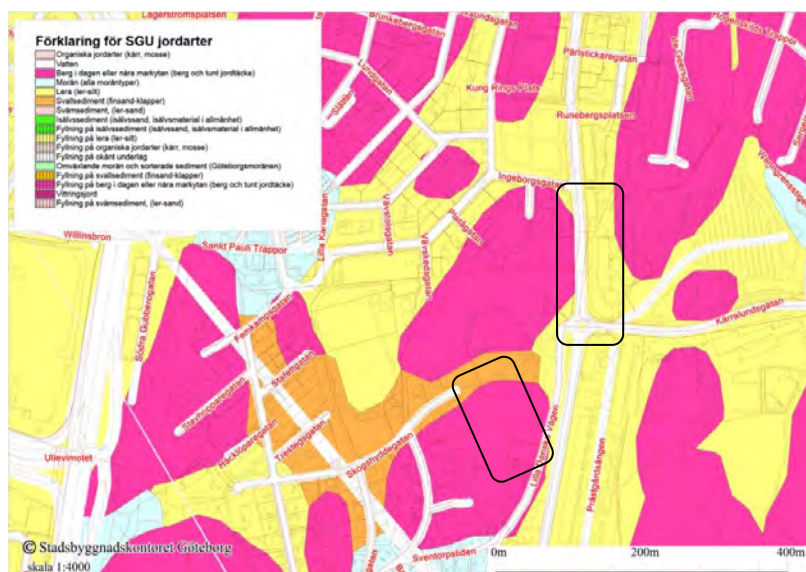
Geotekniska förhållanden

Enligt SGU:s jordartskarta utgörs marklagren i norra delen av planområdets till största del av berg i dagen. Området ingår i en översiktlig stabilitetsutredning från 2011. Stabiliteten bedöms vara tillfredsställande god för befintliga förhållanden.

Befintliga hus är grundlagda, Lunden 4:10 och 4:12 är grundlagda på berg. Byggnaden, hörnet Danska Vägen/ Ingeborgsgata är delar av fastigheten pålad ner till berg. Avståndet till berg får studeras närmare i geoteknisk undersökning. Fastighet, Lunden 4:13 är grundlagd på berg i sin helhet. Garage i markplan (direkt från gatan) finns

under alla fastigheter. Källarvåning finns endast på hörnbyggnaden. Geologisk och bergteknisk utredning har genomförts i samband med bergsgarage (1997-05-30). Markens för skolans tillbyggnad ligger inom jordlager som utgörs av lösa jordlager av sand, silt och lera.

För tomen för bostad med särskild service har det genomförts geoteknisk undersökning. Den visar att marken utgörs av berg i dagen eller tunt jordtäckte på berg. Lösa jordlager av sand, silt och lera kan förekomma inom den nordvästra delen utmed Skogshyddegatan. Delar av tomten som vetter mot Skogshyddegatan visar, enligt jordartskartan, att det kan finnas lösa jordlager av sand, silt och lera.



SGU jordartskarta, ytor som berörs av påbyggnader och nybyggnader inringade i svart.

Markradon

Båda planområden är låg- till normalriskområde med avseende på radon.

Fornlämningar, kulturhistoria och befintlig bebyggelse

Inga fornlämningar inom planområdet.

Kulturhistoria

Planområdet ligger inom stadsdelen BÖ och i Lunden. Området har lång agrarhistoria, enstaka byggnader finns kvar från epoken. Stadsdelen har förtätats och bebyggss kontinuerlig sedan början av 1900-talet. De många byggnadstyper vittnar om en kontinuerlig tillägg och stor variation i bebyggelsen. Senaste kompletteringen gjordes på 2000-talet norr om Kristinelundsgatan.

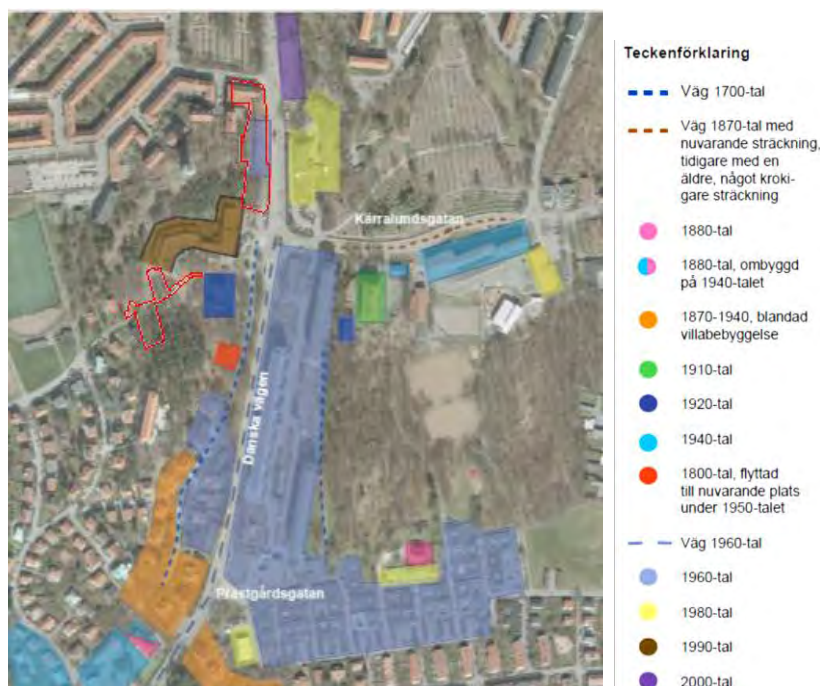


Illustration till den historiska stadsbilsöversikten med de olika tidsskikten markerade i olika färger. Figurkarta från kulturhistorisk utredning Detaljplan för Prästgårdsängen.



Vy mot väster, Katolska skolan och Lundens Vattentorn.

Befintlig bebyggelse

Planområdet längs med Danska vägen byggdes från slutet av 1950 till 1960-talet. Det kännetecknas av kvartersbebyggelse och omgärdar bergs- och naturmarken med Lundens vattentorn som landmärke. Byggtypologi är flerbostadshus, 3-4 våningshus utförda i gultegel med släta taktegel (takpannor). Byggnaden innehåller bostäder och Hotell Örgryte.



Danska vägen, vy mot Hotell Örgryte.

Bebyggelsen glesas ut söderut och utmynnar i en tillfällig markparkering intill rondellen. I väster ligger Katolska skolans röda tegelbyggnader. I söder utanför planområdet ligger Skogshyddan nuvarande utformning vid en ombyggnad genomförd 1925-27. Parallellt med planområdet i öster ligger ett äldreboende och nybyggda bostadshus. Norrut finns senaste tillskott i området, bostäderna längs gatan är 6-vånings tegelhus med sadeltak, och de tre punkthusen som klättrar i terrängen bakom med ljusa skivfasader, är uppdelade i 3 volymer per hus, vars höjder trappar med terrängen.

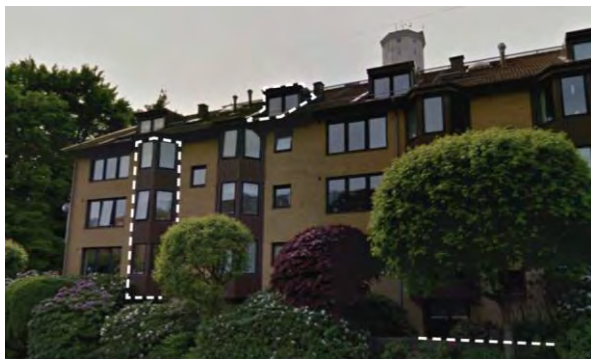


Bokar och ekrar, grova träd intill markparkering. Till höger, Danska vägen vy mot söder, trädrad längs med Torås kyrkogård.

Två kyrkogårdar finns norr och sydost. Torås kyrkogård (1867) i norr med parkkaraktär, gena stråk samt stora träd. I sydväst ligger Örgrytes nya kyrkogård. Genom kyrkogården löper ett viktigt sammankopplande stråk för stadsdelen i väst-östlig riktning. Från korsningen Danska vägen/Kärralundgatan går en gångbana som binder området ända bort till Skogshydddegatan.

Genom området löper ett antal stråk av varierande storlek, varav Danska Vägen utgör en lång och innehållsrik sträcka som förbinder visuellt hela området fram förbi be-

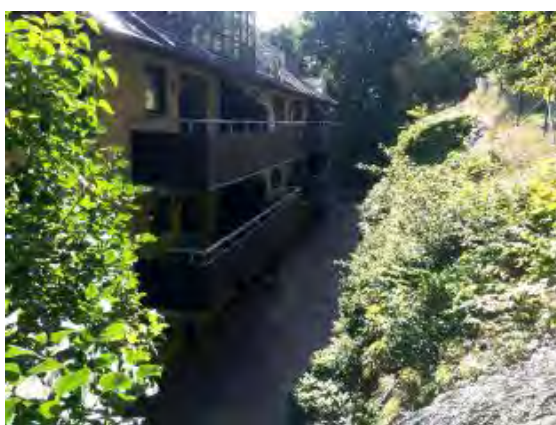
byggelsen vid Prästgårdsängen. Stigar (med servitut) Längre ner på norrut med gatan mot Redbergsplatsen dominerar landshövdingehus. Gångstråk, både allmänna gång och cykelstråk går genom planområdet och till angränsade grönområden och naturmark. De öppna grönområdena, skolan och omgivande kulturmiljö är viktig karaktärs och identitetskapande egenskaper i närmiljön. Sociala samband kommer att belysas vidare inom sociala konsekvensanalyser.



Fasad mot Danska vägen Lunden 4:13, med förträdgårdar. Korsning Ingeborgsgatan (högra bild).



Hotell Örgryte och flerbostadshus från 1960-talet. Hotell Örgryte består av två delar, en del i gult tegel och en i brunt. Byggnaden har sadeltak täckt med rödbrunt respektive rött betongtegel. Södra delen av byggnaden har burspråk klädda med brun plåt och enluftsfnster med bruna bågar. Norra delen har ett glasat trapphus och enluftsfnster samt taket längs hela byggnaden takkupor.



Befintlig bebyggelse, bostadsgårdar mot väst i anslutning mot naturmark.

Katolska skolan

Katolska Skolan är placerad i anslutning till naturmark med stora nivåskillnader vid Danska vägen. skolans nya byggnad är uppförd på 1990-talet. Den har höga kvalitativa värden och är välanpassad till omgivande naturmark och miljö.



Den krökta klassrumsdelen högre upp i parken är utformad som åtta mindre byggnader belägna utefter en gemensam inre "bygata". I varje byggnad finns två klassrum och mellan byggnaderna i anslutning till "bygatan" finns bibliotek och uppehållsrum för eleverna. Formen följer terrängen, är uppförd i rött tegel med rött, tegelklätt sadeltak. Skolan är planerad så att alla skolans gemensamma funktioner är samlade ner mot Danska vägen i en byggnadsdel med skoladministration, kapell, kök och matsal samt lokaler för gymnastik, natur, m.m.



Katolska skolan huvudentré med infart från Danska vägen. Skolgård och omgivande parkmiljö. Intill grus- och bollplan intill. Vy från väster.

Utanför planområdet

Skogshyddan angränsar till planområdets södra del. Byggnaden, som är uppförd i trä, har symmetriska fasader med stark prägel av 1920-talets nyklassicism.



Skogshyddan, fasaden är klädd med ljusgrå locklistpanel med omsorgsfullt utförda snickerier.

Lundens vattentorn, byggt 1930 och kulturhistoriskt värdefullt och utgör ett starkt-landmärke och är ett identitetskapande för stadsdelen. Det berörs av bevarandeprogrammet, 1987 ”Kulturhistoriskt värdefull bebyggelse i Göteborg. Lunden 45:4 Lundens vattentorn har en omsorgsfullt utformad exteriör och utgör ett viktigt landmärke i stadsbilden.” Området ingår inte av planområdet.

Söder om skolan ligger Bö villastad med småhus från 1870 -1930. De senare i nyklassicistisk respektive funktionalistisk prägel. I söder gränsar området till en grupp atriumhus från 1960-talet. Genomgående för bebyggelsen i området är att den är uppförd i gedigna och påkostade material och att byggnaderna ofta är stora och belägna på stora tomter. Många av husen är också välbevarade med en bibehållen ursprungskaraktär.

Mitt emot Bö villa stad, längs med Danska vägens östra ligger Prästgårdsängen, bebyggelse från 1960-talet. Det är del av miljonprogrammet och består av tre skivhus av betongelement i nio våningar i tegel och kopparfasader.

Sociala aspekter

Socioekonomiskt är denna del av Lunden blandad . Variationen är markant mot närliggande primärområde. Statistik visar låga hälsotal. Befolkningens består av många unga vuxna och äldre

Aktuellt planområde tillhör primärområdet Överås (208) och Lunden (206). Lunden har 68 % hyresrätter där 3 rum och kök är vanligast förekommande, endast SDF, Idag utgörs ca 70 % av beståndet av 2 :or och större lägenheter saknas. 26 % är bostadsrätter och 6 % är småhus. Primärområdet 208 har 46 % småhus och 43% lägenheter i hyresrätt 12% bostadsrätt .Inom stadsdelsnämnden Örgryte-Härlanda utgörs idag ca 70 % av beståndet av 2 :or och större lägenheter saknas. Överås: 43 % hyresrätt, 12 % bostadsrätt, 45 % småhus. Utländsk bakgrund 17 % i Lunden, 14 % i Överås jämför med stadens 32 %.. Eftergymnasial utbildning Överås: 71 %, Lunden: 62 %. Hela stadsdelen: 62 %. Arbetslösa 18-64 år: Lunden: 4 %. Överås: 2 %. En relativt hög andel hushåll med höga inkomster och låg arbetslöshet (4%) jämfört med stadens 7%, låg ungdomsarbetslöshet, 3% respektive 4% för Lunden, ca 17 % utlandsfödda.



Sociotopkartan med planområdet inramat i rött.

Enligt sociotopkartan används naturmiljön främst av boende i området, och av elever på närliggande skolor. I Lunden pågår förtätning med ny bebyggelse. Park och Natur har bedömt, i en översikt av områdets kommunala parker, att det råder brist på kvalitativa utemiljöer och bostadsnära parker. Tillskott av bostäder ställer krav att gröntorna ses över. I samband med planarbetet har en social konsekvensanalys och barnkonsekvensanalys genomförts i samarbete med berörda förvaltningar .

Kommunal service förskola Bostäder med särskild service

Inom planområdet finns en fristående förskola och grundskola F-9 som drivs av Stiftelsen Katolska Skolan av Notre Dam. Utanför planområdet, ca 250-300 m finns förskolor och grundskolor; Gamla Lundensskolan, grundsärskola, Gamla Lundensskolan, allmän, F-5, Nya Lundensskolan, årskurs 6-9. Flera fristående förskolor finns inom samma radie.

Parallellt i öster ligger ett äldre boende och församlingshem. Vid Prästgårdsängens södra del finns det en bank och en mindre restaurang.

Vid genomgång med stadsdelsförvaltningen och Lokalsekretariatet konstaterades att i dagsläget är det fullt i alla skolor och förskolor i området. Behov för cirka 200 platser i skolan bedöms. Antal är tagen med viss marginal för ytterligare framtidsbuffert. I norr, ca 900 meter, ligger Redbergsplatsen och Olskrokstorget som närmaste centrum. Här finns blandad service, vårdscenar och varierat utbud av livsmedel och detaljhandel.

Trafik och parkering, tillgänglighet och service

Danska vägen är huvudgatan genom hela området. Gatan är tät trafikerad med bil- och busstrafik. Samtliga fastigheter matas från Danska vägen. Två garage infarter finns. Angöringsficka framför Örgryte Hotell är enligt dagen mått för smal. En infart till garage finns på Ingeborgsgatan.

Korsningen Danska vägen och Kärralundgatan utgörs av trafikrondell som reglerar och bedöms lugna trafiken.

Busshållplatser finns vid tre lägen, intill Danska vägen och vid Kärralundgatan. Hållplatserna storlek anses ha god tillgänglighet (rullstolsbundna, äldre). Delar av trafikmiljön utgör skolvägen för barnen som går på skolorna både i väst och öster om Danska vägen.

Från rondellen angörs Katolska skolan huvudentré och lastzon och underjordisk anläggning (tunnelport). Matargatan ligger med ca 4 meters nivåskillnad med utfart till Danska Vägen. Utfarten är anpassad till stora fordon.

Besiktning av tunneln kräver större arbetsfordon och sker minst två gånger per år. Service med mindre servicefordon görs kontinuerligt under veckodagarna. Tillfarten till tunneln måste säkerställas.

Idag finns utrymme för gatan ska behållas eller anpassas till dagens standard där det är möjligt. Gatusektionen behöver studeras vidare, särskilt vid trafikrondellen. I den här punkten finns gång- och cykelbana, passager, samt in- och utfart/utfarter Danska Vägen har idag linhängd gatubelysning.

Skogshyddegatan är lokalgata med ensidig gatuparkering . Gatan slutar i vändplats intill gångbanan som korsar parkområdet. Vändzonens mått uppfyller inte dagens standardmått, närmast vändzonen finns det parkeringsförbud framför Skogshyddegatan 20-45.

Gång- och cykeltrafik

Trottoar med enkelriktade cykelbanor finns på ömse sidor av Danska Vägen, cykelbanorna är del av stadens snabba cykelnät med god tillgänglighet.

Gångbanan, som förbinder planområdena mellan Skogshyddegatan och Danska vägen, är brant och har cykelförbud idag, gångbanan har varierande sektion. Närmast skolans huvudentré är den bredare, med angöring till Skogshyddans fastighet. Gångbanan är inte tillgänglighetsanpassad.

Kollektivtrafik

Området trafikeras idag av busslinjerna 60 och 62. Linje 60 går från Brunnsparken till Kärralundsgatan var fjärde minut på vardagar och var tionde minut på helgerna. Linje 62 går mellan Sankt Sigfrids Plan och Redbergsplatsen varje kvart på vardagar och var tjugonde minut på helgerna. Linje 60, som är den buss som går direkt till centrum, är redan idag hårt belastad.



Hållplatslägen

Parkering

Parkering sker till största del på kvartersmark. I tillfällig markparkering sker på fastigheten Lunden 4:1... Fem av dem Hotellet har bland annat besöksparkeringar. Samtliga p-platser försvinner då marken provas för ny markanvändning. Katolska skolan har sina parkeringsplatser söder om denna tomt. Infart sker från trafikrondellen.

I fastigheterna på Danska vägen och Ingeborgsgatan finns fyra stycken garage med totalt 72 parkeringsplatser. Hotell Örgryte utnyttjar i dagsläget parkeringen i berggrummet under. Vid tidigare översyn på parkeringssituationen ansågs att det finns överskott på parkeringsplatser.

Cykelparkering

Cykelparkering finns intill busshållplatsen vid Danska vägen, intill gång- och cykelbanan. I övrigt finns ett antal cykelställ vid skolan. För de befintliga fastigheterna finns det cykelparkering i markgaragen.

Den nya bebyggelsen ska tillgodose god tillgänglighet av förvaring av cyklar både för bostäderna, inomhus, nära entréer, och för skolverksamheten.

Teknik

All teknisk infrastruktur finns utbyggd.

Tunnelanläggning som finns strax utanför planområdet ligger inom så kallad influenszon ”Skyddsnivå för undermarksanläggningar, anvisningar, 2013-02-27”. Tunnel ägs av Telia Sonera AB.

Fjärrvärme, el och tele

Fjärrvärmeledningar finns. System som försörjer nuvarande fastigheter kan behållas även vid utbyggnader. Fjärrvärmeledningar finns i Skogshyddegatan gatan, anslutningspunkt finns.

Elnätet och tele

Befintliga fastigheter är anslutna till transformator station placerad på Danska Vägen tvärs över gatan. Stationen bedöms vara hög belastad idag. Högre belastning av elnätet bedöms inte finnas utrymme för.

Anslutningspunkt för el och tele finns på Danska vägen och väster om rondellen i läge för Katolska skolans utfart. Här finns även ett större antal viktiga kablar, kabelskåp och serviskablar.

Katolska skolans fastighet försörjs från transformatorstationen i korsningen Danska Vägen och Kärralundsgatan. Stationen kommer att flyttas, nytt läge prövas inom pågående detaljplan för Prästgårdsängen. Tre servisledningar kan behöva inmätas. Göteborg Energi ansvarar för det. Ledningarna har bedömts klara behovet för skolans tillbyggnad.

Inom Bö 76:48 ligger fyra gamla ledningar ur funktion. De kan grävas bort. Göteborg Energi har angivit att man ansvarar för borttagandet. För den obebyggda tomten finns möjlighet att ansluta med egen servis till det allmänna elnätet.

Vatten och avlopp

Allmänna ledningar finns inom planområdet. Anslutning till dricksvatten kan ske till ledningsnät i Danska vägen och Ingeborgsgatan. Ledningsnätet har kapaciteten för uttag av brandvatten motsvarande områdestyp A;2 VAV publikation P 83. Lägsta normala vattentryck i förbindelsepunkt är idag +93m.

För fastigheterna i norr sker dricksvattenanslutning via befintliga serviser i Danska Vägen samt Kärralundsgatan. Anslutningspunkt till kombinerad avloppsledning kan ske i Danska Vägen och Ingeborgsgatan. Spillvattenledning med ledningsrätt finns på fastigheten Bö 76:48. Kapaciteten bedöms vara god för samtliga ledningar.

Dagvatten

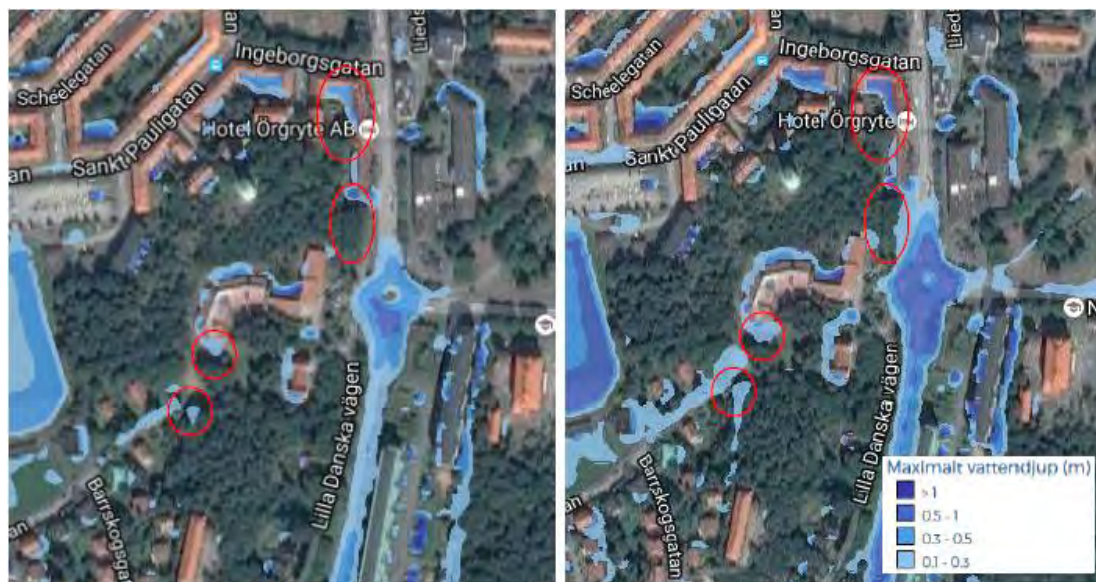
Vid bergslänten finns två vattenavrinningsområden. Delsjöbäcken i sydost och Möln-dalsån i nordost. Påverkan på planområdet ska studeras i samband med översyn av dagvattenhantering.

Dagvattenanslutning finns i Danska vägen. Fastigheter i den norra delen ansluter idag till kombinerad ledning. Befintlig dagvattenledning kan förlängas norrut, cirka 100 meter om gatan byggs om. Utjämning av dagvatten från hårda ytor ska göras möjligt genom infiltration med fördel av gröna ytor.

Skyfall

Delar av planområdet kommer att översvämmas enligt skyfallmodellen för 100- och 500 årsnederbörd. Vid 100-årsregn blir vattendjupet upp till 0,5 meter, Marken sluttar ner mot Danska vägen med lågpunkt i vid rondellens korsningspunkt och området kommer att översvämmas.

Flera lågpunkter finns inom planområdet, bland annat grusplanen intill Katolska skolan. Planen översvämmas vid höga regnmängder. Även bostadsgård i norra har lågpunkt som bör tas hänsyn i en kommande dagvattenutredning.



Figur 1. 100-årsregn och 500-årsregn

Värme

Området försörjs idag av fjärrvärme. Kommunala fjärrvärmeledningar finns längs Danska vägen.

Avfall

Avfall från befintliga fastigheter hanteras i soprum med öppning mot Danska vägen och Ingeborgsgatan. Miljörum finns i källarutrymmen vid markplan.

Katolska skolans lastzon, framför uppfarten, används för sopbil. Dragvägen för avfall är säkerställd (max 25 meters avstånd).

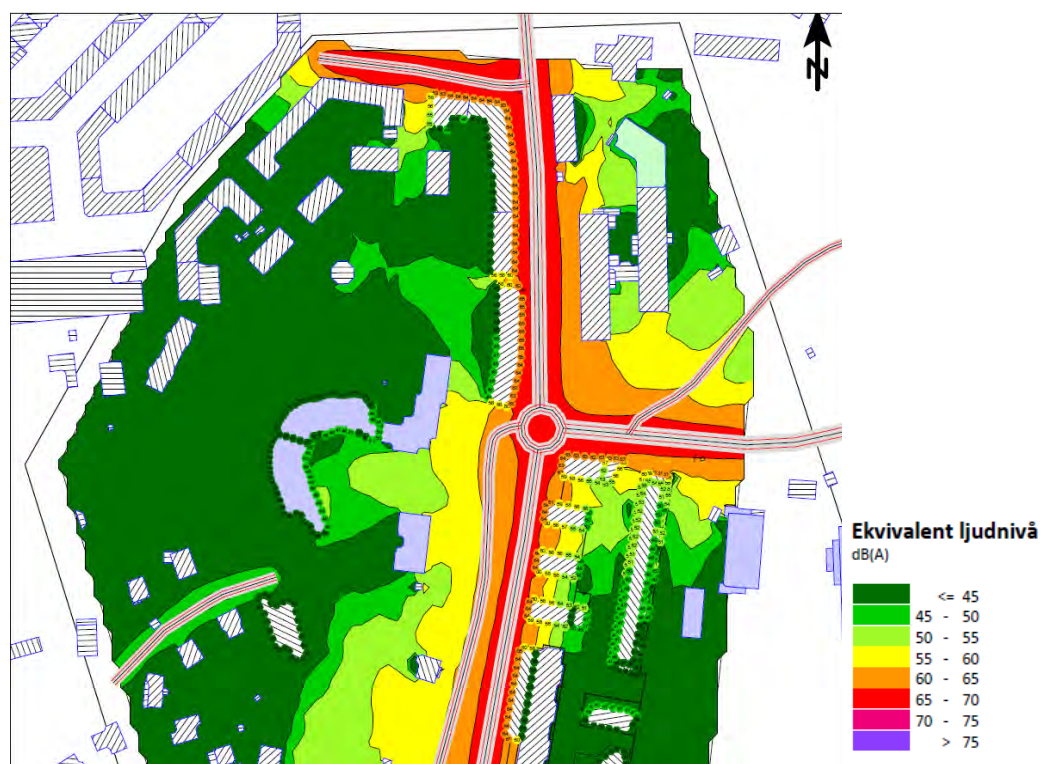
Störningar

Buller

Höga bullerhalter har mätts på Danska Vägen från bil- och busstrafik. Fasadnivåerna mot gatan är över 60 dB(A). Befintliga bostadsgårdars bullernivå klarar bullernormen på 50-55 dB(A). För skola finns inga tydliga riktvärden inom gällande Bullerförordning. Gårdsmiljö mäter idag 50-55 dB(A) vilket klarar normen. Tomten för BMSS uppmäter samma riktvärden som för bostäder 50-55 dB(A). Uteplatser inom planområdet har generellt låga ljudnivåer. Mätning visar att vid entrén finns mindre förhöjda maxnivåer.

Beräkning av vägtrafikbuller

Beräkning av vägtrafikbuller har genomförts till planerat bostadsområde vid Danska vägen och intill Skogshydegatan. Prognosår 2035. Frifältsvärden vid fasad. Beräkningshöjd för bullerspridningskartan är 1,5 meter över mark.



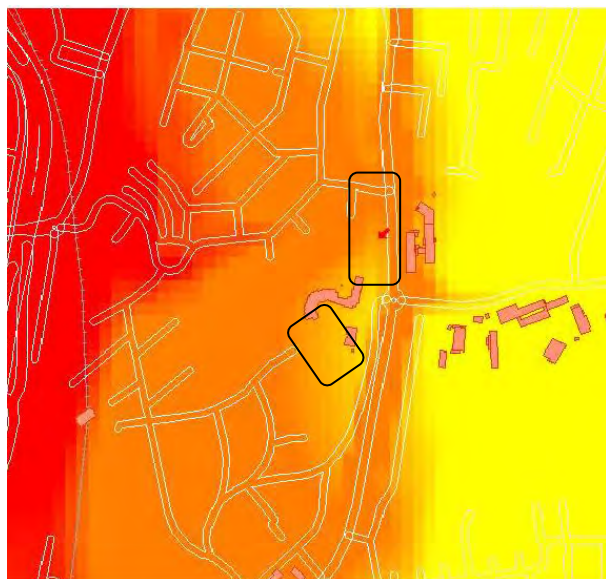
Beräkning av vägtrafikbuller vid Danska vägen och intill Skogshydegatan.



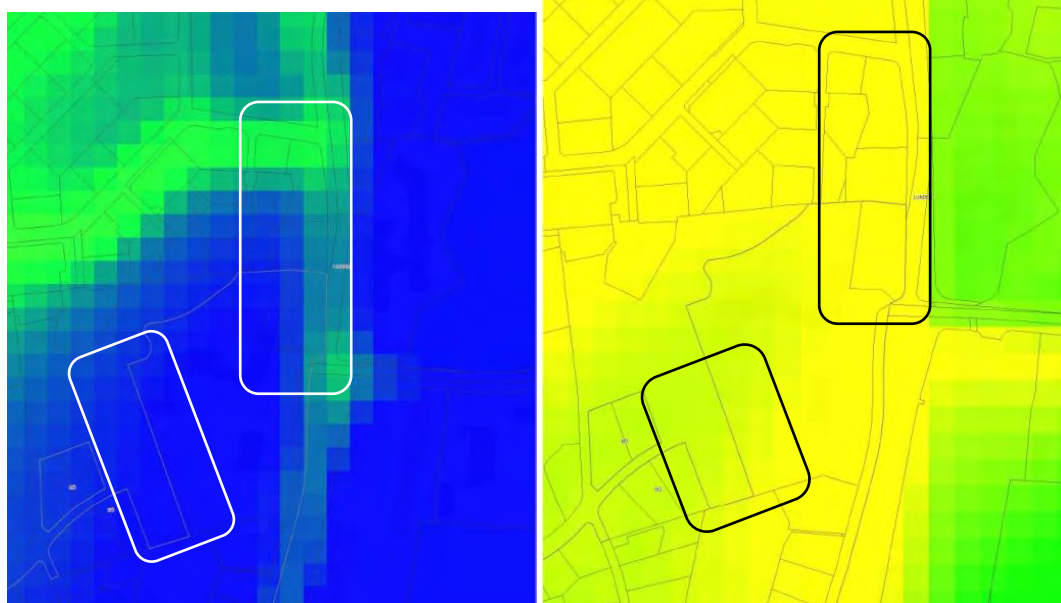
Beräkning av vägtrafikbuller vid Danska vägen och intill Skogshydegatan.

Luftmiljö

Kartorna visar att miljö kvalitetsnormen riskerar att överskridas, främst halter av kvävedioxid, dygnsmedelvärdet. Risk finns att även timmedelvärdet överskrids. Luftutredning behöver göras för att tydliggöra förutsättningarna kring luftmiljön.



Utdrag ut Miljöförvaltningens karta över årsmedelvärdet för kvävedioxid. Planområdet är markerat med svart linje



Utdrag ut Miljöförvaltningens karta över dygnsmedelvärdet respektive timsmedelvärde för kvävedioxid. Planområdet är markerat med svart linje

Detaljplanens innebörd och genomförande

Detaljplanen innebär att Danska Vägens lägespotential stärks med nya bostäder och verksamheter och ökade resurser som samhällsfunktioner. Planen innehåller gestaltade livsmiljöer med byggnader av kvalitativ arkitektonisk kvalitet. Det är nära till kollektivtrafik, befintligt gång- och cykelnät och gröna rekreationsområden.

Användningsområdet är framförallt bostäder (**B**), hotell (**R**) och centrumändamål (**C**) och för påbyggnaderna. Det nya flerbostadshuset ges användning bostad (**B**) och centrumändamål ska säkerställas med reglerad rumhöjd och entréer mot huvudgata (**C1**). Planen tillåter tillbyggnad av skola (**S**) och en byggnad med bostad med särskild service (**B**). Byggnader ska utformas och utföras med hög arkitektonisk kvalitet. Planbestämmelser har utformats för att säkerställa kvalitéerna.

Påbyggnaderna för Hotell Örgryte och en angränsande fastighet ges tre nya användningar utöver hotell. Bostäder, kontor och centrumändamål tillåts i bottenplan. Gestaltning och tillökad exploatering medför att utformning och utförande påbyggnader och nybyggnad regleras i plan för att säkerställa och utveckla befintlig stadskvalitet. Det med avseende på yttre form, uppbyggnad, proportioner, fasadmaterial, taklutningar och kulörsättning.

Antal bostäder varierar stort för påbyggnaderna på befintliga fastigheter medger hotell, som huvudändamål och även bostad (B) samt kontor anges. Vid utbyggnad endast med hotellet resulterar det i ca 40 bostäder och tillskott på ca 120 hotellrum. Utförs påbyggnaderna endast med användning för bostadsändamål blir det möjligt att bygga ut med ca 155 bostäder totalt.

Påbyggnader och nybyggnad resulterar i högre och tätare skala och förlängning av kvarteret. Befintligt hotell och angränsande flerbostadshus tillåts byggas på med 3-4 våningar. Ett nytt flerbostadshus får byggas på tillfällig markparkering. En byggnad för bostad med särskild service och utbyggnad av skola sker på friytor. Förtätning och komplettering medför att stadsbildens skala förändras med ny högre skala mot huvudgatan, och tillkommande förtätning på friytor.

Flerbostadshuset (80-85 bostäder) utformas med en byggnadsvolym motsvarande 8 våningar och en högre avvikande byggnadsdel. Verksamhetslokaler för centrumändamål etableras på bottenvåningarna. Dessa ska anordnas med förhöjda bottenvåningar med krav på att lokal för verksamheter anordnas med entré mot Danska vägen.

I planområdets sydvästra del, i Skogshyddegatans förlängning ges möjlighet till att utöka med ny samhällsservice. Bostäder med särskild service (BmSS), 8 lägenheter, ca 940 kvm föreslås byggas på kommunägd naturmark. Byggnaden kommer att ligga i förlängningen av Bö:s villabebyggelse och vid utformning ska man beakta anpassning till områdets karaktär. Krav ställs på god arkitektonisk kvalitet på anpassning till terräng och landskap samt omgivande bebyggelse skala. Möjlighet finns till att utforma eget uttryck likt övriga fristående hus.

Tillbyggnad av Katolska skolan, ca 920 kvm, föreslås i två plan, intill befintlig skolbyggnad, inom skolans skolgård och parkmark. Totalt två klassrum och fritidslokaler. På parkmarken finns stora träd som ska beaktas.

Befintlig gångbana inom planområdet säkras upp genom omvandling till allmän plats mark, gång- och cykelstråk. Stråket finns idag på Katolska skolans mark. Stråket är av

stort allmänt intresse för områdets tillgänglighet till Danska vägen samt kopplingar i väst-östlig riktning.

I direkt anslutning till planområdet finns en underjordisk tunnel för tekniska anläggningar tillhörande Telia AB. Upplysning till tunnelägare tas upp på plankartan. Tunneln är av stort intresse och finns under Katolska skolans byggnad.

Parkering tillgodoses inom befintliga fastigheter för påbyggnaderna. Nybyggnaden byggs med garage i mark- och källareplan.

Utfartsförbud införs på hela planen. Det innebär att enstaka markparkeringar med direkt utfart mot Ingeborgsgatan tas bort för att säkra de gåendes säkerhet mot backande fordon.

Avtal om genomförande av detaljplanen kommer att tecknas med exploatörerna.

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

Bebyggelse

Ny bebyggelse

Plankartan är detaljerad när det gäller utformning och utförande av påbyggnader och den nya bebyggelsen. Den ska möjliggöra förtätning och komplettering med varsamhet och kvalitativa byggnader inom befintlig stads- och parkmiljö och på ianspråktagen naturmark. Särskild omsorg ska därför ges bebyggelsens gestaltning (*f, v*). Reglering avser att ge stöd åt att utforma tydliga samband mellan byggnader och gaturummet. Det syftar också till att anpassa och skapa god tillgänglighet mellan kvartersmark och till allmän plats. Riktlinjerna syftar till att skapa enhetlighet längs gaturummet, öppen och tillgängliga utemiljöer och bostadsgård, ny skala med fokus på upplevelsen i ögonhöjd (byggnadshöj, volymer), anpassning genom en enande taklandskap och material.

Ovanstående riktlinjer och karaktärsangivelser finns beskrivna i planbeskrivningen med hänvisning till plankartan.



Illustrationsplan, gång- och cykelbana förbinder Skogshyddegatan med Danska vägen.

Påbyggnader

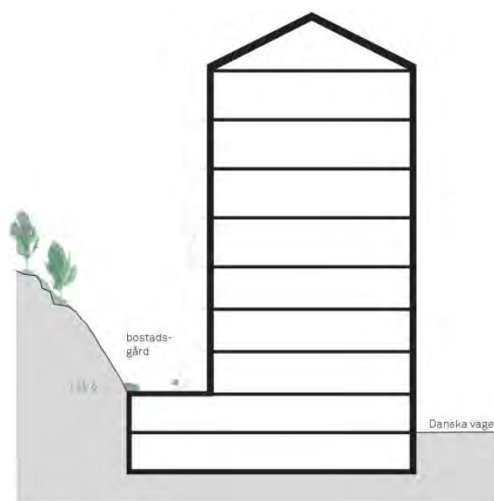
På- och ombyggnader kan utformas med två möjliga alternativ, total fasadförnyelse eller uppdatera de befintliga fasader vid påbyggnad. Gestaltningen i båda fallen tar avstamp i områdets karaktär och material. Utformningen ges ett förnyat formspråk eller endast uppdatering av befintliga fasaderna och hitta samspel i fasadernas uppbyggnad. Hotellets verksamhet och funktioner avspeglar sig med tydligare mot gaturummet. Fasaderna uppförs i tegel eller stenliknade material. Omsorgsfull detaljering och harmoniserar med befintligt fasadmateriäl och särskild varsamhet läggs på mötet mellan gammalt och nytt. Båda alternativen ska utföras varsamt. Därtill ska val av ombyggnad utföras enligt anvisad tabell här i planbeskrivningen - *Tabell för utformning av påbyggnader och nya byggnader sidan 36- 41*.



Förslag på påbyggnader, två alternativ. Övan hel omdaning av byggnaderna. Nedre illustration ombyggnad med bibehållen uppbyggnad och karaktär.



Hotell Örgryte och flerbostadshus befintliga byggnader. Material: gult och ljusbrunt tegel. Takform: sadeltak täckt med rödbrunt respektive rött betongtegel. Utkragande byggnadsdelar burspråk och inglasade balkonger klädda med brun plåt. Norra delen har ett glasat trapphus och enluftsfinster samt taket längs hela byggnaden takkupor.



Tvärsektion Lunden 4:13,

Bostadsgård Lunden 4.13, vy mot söder. Tvärsektion (bild vänster), förslag till ny skala efter påbyggnad, vy mot norr.



FASAD HEBEGATAN, SKALA 1:400



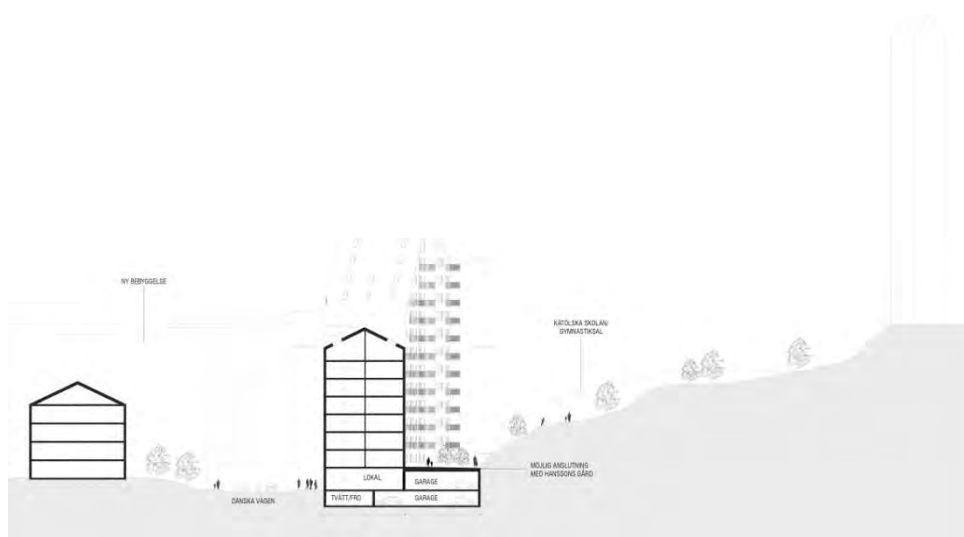
Längdsektion, förslag till ny skala efter påbyggnad, vy mot väster.

Ny front mot Danska vägen

Den nya bebyggelsen förlänger Danska vägen bebyggelse, från Ingeborgsgatan gula tegelkvarter (1960-talet) nu fram till trafikrondellen. Kvarterstrukturen ska ha ett sammanhållet uttryck med avseende på yttre form, taklutningar, uppbyggnad och proportioner. Hotellens utåtriktade verksamhet stärks i fasad och karaktär med egen profil, dock i linje med omgivande bebyggelse. I mötet kring rondellen avslutas flerbostadshuset med en avvikande högre byggnadsdel. Formen förhåller sig till de olika skalorna på den södra delen av Danska vägen. Den avser att anknyta med eget resligt uttryck till Prästgårdsängens samtida arkitektur och samspel med kommande stadsomvandling även i den delen av Danska vägen.

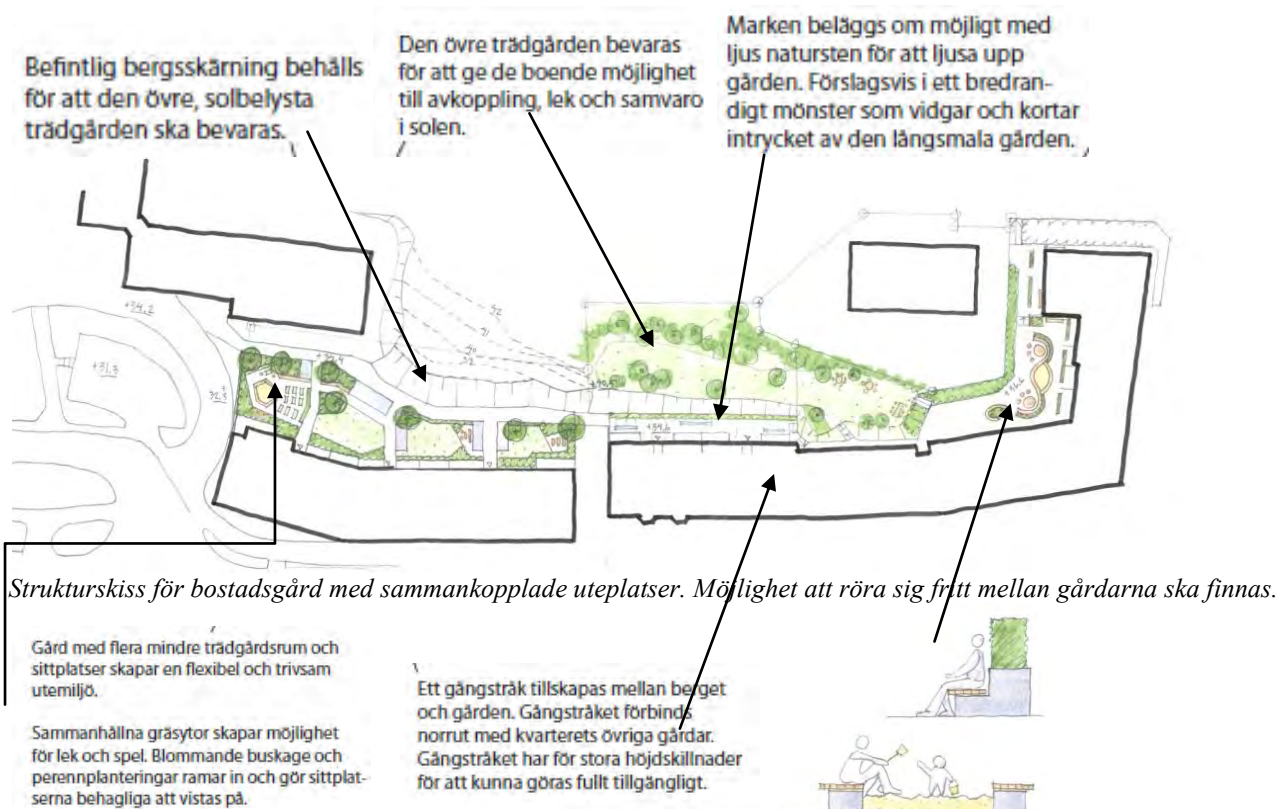


Danska vägen. Gaturummet förbereds för lokaler och verksamheter som gör möjligt att skapa levande bottenvåningar. Dessa utformas med större glaspartier och entréer mot huvudgatan. Fasadmateriäl är tegel eller stenliknande materiäl. Gatufasaden föreslås här en mörkare tegel.



Tvärsektion mot söder genom den nya bebyggelsen.





Solstudier

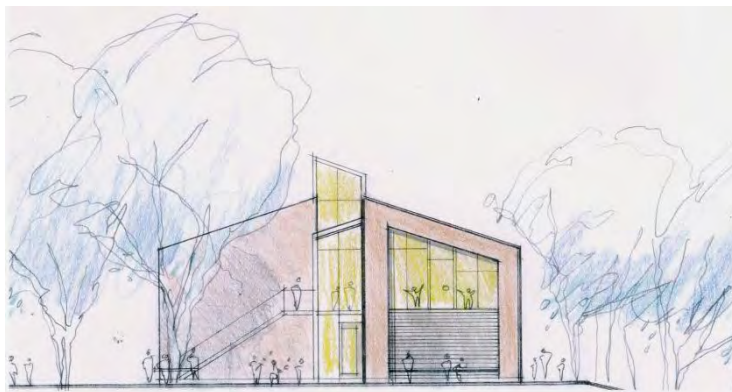
Solstudien visar att de befintliga gårdarna i norr ligger i skugga fram till 12-tiden. Trädgården på berget är dock solbelyst på förmiddagen. Vid kl. 16 ligger gårdarna huvudsakligen i skugga då träden på berget tar eftermiddagssolen. Solen dröjer sig kvar på berget något längre. Den nybebyggda gården i söder nås av solen någon timma senare på grund av husets vinkel. Dock är den allra sydligaste delen av gården solbelyst redan vid 10-tiden på förmiddagen.



Solstudie, 1 maj.

Förtätning inom parkmiljö

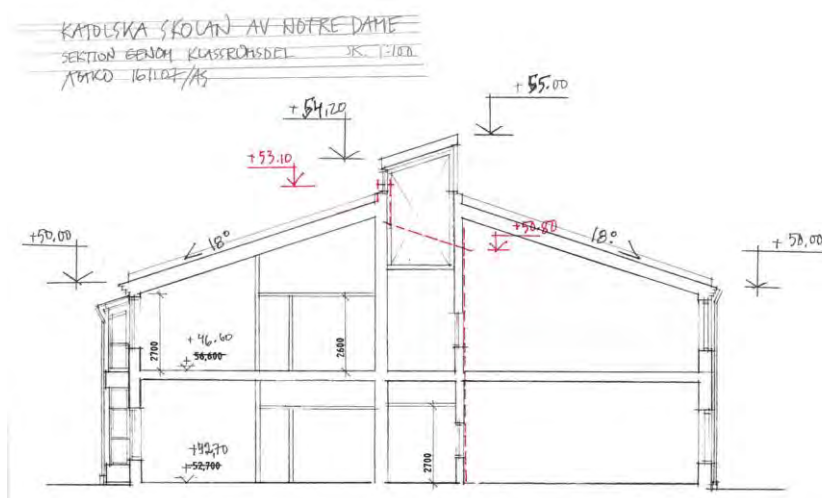
Katolska skolans tillbyggnad görs i direkt anslutning till befintliga skollokaler. Tillbyggnaden följer den befintliga krökta bygganden och ska ha samma planstruktur och sektionsmått som befintlig klassrumsbyggnad och att uppföras i samma material. Det innebär att ytterväggar och innerväggar mot "bygatan" muras i tegel och att yttertak beläggs med lertegel. För att bidra till att skapa trygghet för gående på gångvägen genom parken utformas tillbyggnaden med stora fönsterytor och stor omsorg ska ägnas utformningen av skolans friytor och skolgård och parkmiljö.



Planerade utbyggnaden mot söder med fyra nya klassrum samt dans- och motionsrum



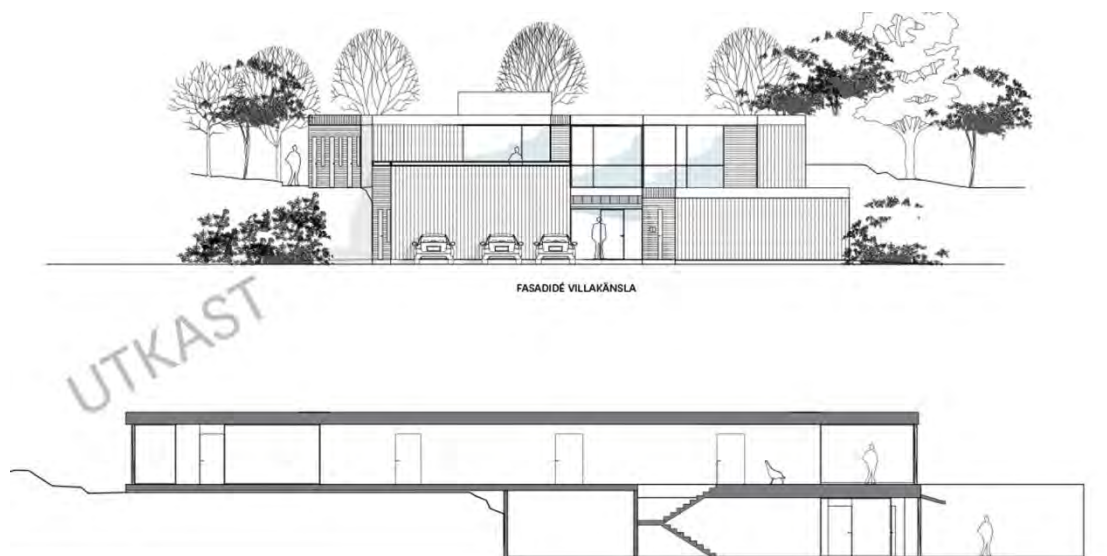
Fasad norr mot parken, tillbyggnaden med stora fönsterytor.



Tillbyggnad föreslås ha samma planstruktur och sektionsmått som befintlig klassrumsbyggnad och att uppföras i samma material.

Bostad med särskild service (BmSS)

Bostad med särskild service (BmSS) föreslås i Skogshyddegatans förlängning. Det blir även en utsträckning av Bö:s villakvarter som angränsar till park- och skolmiljön. Bygganden ska gestaltas genom att ta vara på den kuperade terrängens kvalitet och omgivande naturmark för uteplatser. Anläggning av byggnaden kräver sprängning med begränsad åverkan om det är möjligt. Byggnaden ska hänvisa till villatypologins utformning och karaktär. Utformningsbestämmelse anges för särskild omsorg och anpassning till terräng och landskap.



Byggnaden föreslås byggas med två avlånga volymer med god möjlighet att formas och anpassas till den avlånga tomtens kuperade terräng och berggrund. Det innebär varsam sprängning och skärning i berget.

Tabell - utformning av påbyggnader och nya byggnader

Utformningsbestämmelser avser att säkra god utformning och utförande. Den gestaltade miljön ska ges god anpassning, omsorg och varsamhet om befintliga byggnader och tillskapade livsmiljöer. Omsorgsfull planering av ljussättning, särskilt miljön kring gator och stråk samt bostadsgårdarna.

Stadskvalitet och samband som ska stärkas mellan kvartsmark och till allmän plats.

- *Bostadsgård och friytor,*
- *Gaturum och levande bottenvåningar*

- *Sammanhängande och tillgängliga bostadsgårdar,*
- *Tillgänglig parkmiljö och naturmark*

Vid på- och ombyggnad ska byggnaderna utformas med varsamhet. v1-v5	På- och ombyggnader innebär total förändring av befintliga byggnader. Påbyggnader ska utformas och utföras med varsamhet. Särskild omsorg ska ägnas byggnaders utförande av på- och ombyggnader av befintliga byggnader. Det med avseende på befintliga byggnader enkla yttre form, uppbyggnad och proportioner. Byggnaderna
--	--

Omsorg ska ägnas utformning av ny- och tillbyggnad Särskilt de kvaliteter som redovisas i f2, f3, f4, f5, v1, v4, v5	ska utformas och anknyta till befintlig bebyggelse. Övergången mellan existerande och nya byggnadsvolymer utförs på så sätt att båda byggnader bildar en sammanhängande byggd enhet. Bibehållet utseende och karaktär ska eftersträvas Entréer ska vetta mot allmän plats och gård. Bottenvåning mot huvudgata ska vara uppglasad till minst 50%. Anordnande av entréplats ska ske inom tomtgräns och ska vetta mot allmän plats och gård. Utöver bostadsentréer ska bottenvåningen utgöras av verksamhetslokaler till ett minsta djup av 13 meter från gatufasad NY BYGGNAD - FLERBOSTADSHUS Anpassning av marknivåer och byggnadshöjder ska ske mot marknivåerna framtagna för xxx byggnader. Högre avikande byggnadsdel ska uppföras till volym ochnockhöjder angivna på plankarta. (se sektion) . Huvudbyggnad ska placeras mot fastighetsgräns Anordnande av entréplats ska ske inom tomtgräns och ska vetta mot allmän plats och gård. I entréplan mot gata ska fritt mått till överliggande bjälklag vara minst 3,6m. Komplementbyggnader ska utformas med en minsta lutning om 18 grader. Tak utförs med levande växtlighet som takbeläggning, så kallat <i>gröntak</i>. Utformningen ska ske med genomsiktighet.
	Taklandskap Taklandskapets linjer ska ha kvar en enhetligt visuell karaktär. Angivna taklutningar och nockhöjder avser att användas med syfte att bibehålla enhetligt taklandskap och kvarter. Utrymme för tekniska anläggningar får ej sticka upp över angiven nockhöjd. I takfall mot gata tillåts inga takkupor. Endast trapphus och hisstoppar tillåts utformas högre och med annan vinkel än angiven. Hisstoppar ska vara integrerade med takets form. (se f2)
	Utskjutande byggnadsdelar Reglering avser anpassning till allmän plats, gaturum och gemensamma ytor som bostadsgård. Burspråk, utkragande balkonger eller byggnadsdel mot huvudgata ska utföras med dimensioner och proportioner som anpassad mot

	befintliga fasaduttryck. Alternativt får max djup från fasad anpassas måttangivelser som krävs för aktuella energikrav. Balkonger får inte anordnas mot huvudgata eller allmän plats. Utkragande balkonger eller byggnadsdel tillåts mot huvudgata ovan allmän plats och över plangräns, om max djup av 0,8 meter från fasad. Fri höjd ska tillgodoses från mark med minst 3,0 meter. På fasad som vetter mot bostadsgård får balkonger kraga ut om max djup av 1,5 m från fasad och placeras på en höjd av 6,0 m från mark. Bostäder på bottenvåningar tillåts anpassas till att ha direkt entré från bostadsgården om bjälklagstjocklek och tillgänglighetskrav tillåter.
	Material Fasad ska utföras i tegel eller liknade stenmaterial. Kulörsättning, gul- eller ljustegel eller material i liknande kulör. Bottenvåningen och byggnadsdelar som trapphus får utföras med avvikande byggnadsmaterial. Hotellets fasad få utföras med avvikande utseende och karaktär anpassad till verksamhetens halvvoffentliga karaktär. Tak ska utformas med sadeltak i plåt, ler eller takpannor. Takkupa tillåts till högst en tredjedel av takfotens längd mot bostadsgård. Färgsättning Kulörsättning på tegel ska i samma liknande gul eller harmonisera med befintliga tegelfasaden. Tak- och fasadmateriäl ska ges kulörer i enlighet med spektrat som anknyter till omgivande bebyggelse.
<i>n</i>, Särskild omsorg ska ägnas mark och vegetation och utomhusmiljöns friytor, bostadsgårdar, skolgård Särskilt de kvaliteter som redovisas i <i>n1-n6</i>	UTOMHUSMILJÖ AV PÅBYGGNADER OCH NYBYGGNAD Bostadsgård Särskild omsorg ska ägnas utomhusmiljön. Det innebär utformning och anpassning mot angränsande naturmark, utformning av markbehandling, växtlighet och ljussättning Friytor och höjdparter med vegetation natur- och parkkärta angränsande till NATUR ska bibehållas.

	Träd ska bevaras. Marklov krävs för fällning av träd med en stamdiameter över 15 cm, 150 cm.
f, Särskild omsorg ska ägnas utformning av ny byggnad Med särskild de kvaliteter som redovisas i , v3.	BYGGNAD MED SÄRSKILD SERVICE Byggnaden är en så kallas bostad med särskild service – BmSS. Byggnaden ska uppföras med enhetlig volym, höjd och taklutning. Anpassning av marknivåer och byggnadshöjder ska ske mot marknivåerna framtagna för längdsektion (ska bearbetas under samråd). Huvudbyggnad ska placeras minst 4,5m från tomtgräns. Entréplan mot parkmark och allmän plats ska vara uppglasad minst 30%. Byggnaderna ska utföras enligt planbeskrivning sid 26. Komplementbyggnader ska utföras med genomsiktighet och spaljékaraktär. Taklandskap Taklinje ska ha kvar en enhetlig visuell karaktär. Tekniska utrymmen som placeras på taket ska anordnas och anpassas. Material Fasadmaterial studeras under samråd. Utomhusmiljön Anslutning naturmark - bostad med särskild service Anpassning av byggnadskroppen mot naturmarken och berg kommer att ske genom sprängning. Det får utföras med liknande teknik som vid skolan norra del eller med så kallad rak bergsskärning mot körbart bjälklag. Skyddsstaket placeras mot naturmark inom kvartersmark. Markytorna för parkering utformas med material genomsläppligt för dagvatten. Mur får inte uppföras mot omgivande fastighetsgräns eller mot allmän plats. Häckar, staket, avgränsningar ska ha öppen karaktär i uttryck av både material och växtlighet. Allmän gång- och cykelväg Allmän gång- och cykelväg läge i anslutning till lokalgata och intill skolgårdens parkmiljö ska anordnas med välavgränsat material och utformas för samklang med omgivande utomhusmiljöer.
n, Särskild omsorg ska ägnas anpassning till mark och Med särskild de kvaliteter som redovisas i n1-n5	

Trafik och parkering

Delar av Danska vägen är redan bebyggt. Nuvarande utrymme för gatan och gång- och cykeltrafik ska behållas eller anpassas till dagens standard där det är möjligt. Angöringsplats för hotellet kommer att studeras vidare tillsammans med övriga gatusektionen. Den frekventa busstrafiken ställer krav på gott utrymme, gatusektion bedöms vara på 6,5-7,0 meter.

Utfart från Katolska skolan föreslås minskas med 1-2 meter för att ge plats till den nya byggnaden intill korsning. Utfarten bedöms ha tilltagna mått.

Danska vägen, Ingeborgsgatan gatusektioner och anpassning av utfarten granskas vidare med kompletterande trafikutredning.

Förändrade trafikmängder:

En översiktlig bedömning har gjorts av tillkommande trafikmängder som genereras av tillskott med nya bostäder, fler hotellrum, skola och bostad med särskild service (Bmss):

Danska vägen: 9800 fordon/dygn

Ingeborgsgatan: 4400 fordon per dygn

Andel tung trafik uppskattas till ca 5 %

Trafiksituationen och behov av förändringar längs Danska ses över i ett större sammanhang. Studie har föreslagits av Trafikkontoret och kommer att inbegripa en översyn av aktuell plan och detaljplan för Prästgårdsängen.

Skogshyddegatan kan anpassas för angöring och leverens fastighet för bostad med särskild service.

Trafikåtgärder bör utföras och samordnas för en större sträcka än det aktuella för att åstadkomma en god stadsmiljö längs Danska vägens tillkommande bebyggelse. Hän-syn bör tas till bebyggd miljö och möjligheter att skapa levande gaturum.

Gator, GC-vägar

Planen innebär anpassning av huvudgata och utfarter, placering av gatubelysning (ljussättning) samt övrigt utformning av gatumiljön. Lokalgata får mindre utbyggnad. Trottoar på kvartersmark mot Ingeborgsgatan kan få längsgående fickparkeringar. Lösningar studeras vidare.

Befintlig gångbana byggs om till GC-väg, cirka xx meter.

Parkering/cykelparkering

Parkering

All parkering säkerställs inom egen fastighet och befintliga servitut.

Cykelparkering

För den nya byggnaden har cykelparkering dimensionerats enligt policy för cykelparkering. För befintliga fastigheter redovisas underlag under kommande planarbete.

Ljussättning

Danska vägen har idag linhängd gatubelysning. Belysningen bör samordnas med utformning för Prästgårdsängen där befintliga gatusektioner tillåter det.

Tillgänglighet och service

Tillgängligheten med kollektivtrafik är som dagens utbud. Planen förutsätter ingen utbyggnad av busstrafiken eller anläggning av ny hållplats. Inom planområdet bedöms busshållplatsernas utrymme tillräckligt. Framtida utbyggnadsbehov granskas under pågående planarbete.

Tillgänglighet till service stärks med ökad kapacitet för skolverksamhetens lokaler. Kommunal service utökas med byggrätt för bostad med särskild service.

Påbyggnadernas tillgänglighet förbättras och säkerställs genom att hissar installeras. Det nya flerbostadshusets tillgänglighet säkerställs genom att marken är anpassad till gatans entréplan som nås direkt från gatan med hiss. Marken framför bostad med särskild service (BmSS) är plan, tillgängligheten säkerställs genom byggnadens anpassning till terräng. Tillfart skapas vid ny utformning av lokalgatan och vändplats som ligger i direktanslutning till Skogshydegatan.

Tillgänglighet till kommersiell service ges möjlighet att etablera lokaler längs Danska vägen för verksamheter i kollektivnära läge. Även ökad service genom flera hotellrum eller etablering av kontor.

Friytor

Katolska skolans park- och skolgård får minskade friytor och befintlig lekplats försvinner vid tillbyggnad av skolan. Parkmiljöerna och skolgården är idag av stor kvalitet för området och är tillgängliga för allmänheten. Kommande ombyggnader av parken och skolgård ska utformas med samma tillgänglighet och öppenhet till omgivande utemiljöer. Passage till gångstigar ska annonseras och göras tydlig till område för naturlek. Stora grova träd ska mätas in och bevaras. Särskild omsorg ska ägnas utformning och anpassning val av markbeläggning samt vegetation.

Höjdpartierna som angränsar till planområdets bostadskvarter och gård. Det är värdefulla friytor och området för naturlek, promenad och lugn oas för vila. Genom naturmarken går även viktiga stigar (servitut) som förblir öppna för hela området och fortsatt tillgång för rekreation och vila.

Markplanering

Markplanering inom planområdet omfattar och berör områden med olika karaktär beskaffenhet. Området är till delar redan bebyggt. Föreslagna påbyggnader bedöms klaras av befintlig grundläggning. Bedömning och kompletterande granskning ska göras under pågående planarbete.

Ny byggnad, söder om de befintliga husen anläggs på befintlig parkeringsplats och på delar av fastigheten som utgörs av berg med stora värdefulla lövträd.

Utformning av bostadsgård/ar, anpassning och anslutning till parkmiljö och naturmark, samt terränganpassning som kräver sprängning av berg. Planbestämmelser har utformats för berörda områden. (se sidan xx).

Bostadsgårdar på befintligt garagebjälklag ska ges ny markbeläggning och planteringar som innebär höjning av marknivå. Utformningen ska samordnas med bostads-

gården för den nya fastigheten i söder. Bostadsgården skapas som storgård tillgänglig att passera för boende och besökare. Den södra bostadsgården anläggs på planter- och körbart bjälklag med goda möjligheter för lek och samvaro. En del av befintlig bostadsgård ligger på en högre naturlig platta i form av trädgård med direkt anslutning till naturmarken genom trappor och stigar. Inga murar får därför uppföras mellan fastigheterna och mot naturmark (endast vid säkerhet).

Naturmiljö,

Nya byggnader kommer att innebära påverkan på naturvärde och anspråkstagande av naturmark. Angränsande naturmark till planområdet bedöms dock inte utgöra viktig biotop för mindre hackspett. Inom området påverkas naturvärdena knutna till de grova ekar och bokar negativt.

Byggnaden på befintlig markparkering kräver sprängning av berg och utförs i anslutning till de grova träd som kommer att behöva fällas (naturvärdeklass 3). Önskvärt att dessa sparas. Om grövre träd tas ner ska stockarna lämnas kvar i skogsområdet som död ved. Alternativ åtgärd är att de fraktas till en så kallad biodepå i ett annat skogsområde i Örgryte/Härlanda. Förekomst av rödlistade arter (8 § Artskyddsförordningen (2007:845) finns på befintlig trädgård (kvartersmark). Information har uppgetts under upplysning på plankarta under Kompensationsåtgärder kan komma att krävas.

I övrigt för träd som inte påverkas men som ligger i riskzon ska det säkras ett område kring träden för att undvika skador av trädens rötter vid schaktarbeten.

Naturmark som tas i anspråk för byggnad för bostad med särskild service görs av vuxen tallskog (naturvärdeklass 4). Området är födosöksområde för ett flertal fågelarter. Tomten anordnas så att tillgänglighet säkras genom att anlägga en allmän gångväg i den västra delen av tomten.

Stock från alla grova träd som tas ned bör användas som en resurs för den biologiska mångfalden. Det är positivt om den lilla dammen vid skolans entrétrappa sparas eller att den ersätts med en ny damm om exploateringen innebär att den försvinner.

Sociala aspekter

Planförslagets förtätning av stadsmiljön bidrar till att stödja fler sociala möten i vardagen samtidigt som området stärks med nya bostäder. Verksamheter samt ökade resurser som samhällsfunktioner skola och bostäder med särskild service tillförs stadsdelen. Omdaningen av Danska vägen förstärker dess stadsmässiga kvalitéer och bidrar till en livfull blandstad med möjlighet till småskalig handel. Vistelsemiljöer för rekreation och tillgängliga mötesplatser stärks samt utvecklade gång och cykelstråk med belysning binder samman omgivande miljöer såsom kopplingar mellan Danska vägen och grönområdet kring Lundens vattentorn. Se även stycke s. 41.

Teknisk försörjning

Dagvatten

Dag- och dräneringsvatten ska i första hand tas om hand lokalt inom kvartersmark.

Planområdet södra kommer att påverkan av skyfall enligt 100 respektive 500 års regn. Vid vattenmassor blir stående på vissa ställen där den planerade flerbostadshus med källagare är placerad. Höjdsättningen ska göras på ett sådant sätt att fria vattenvägar skapas och att dagvattnet har någon annanstans att ta vägen. Skyfallssituationen klarläggs i dagvattenutredningen.

Dagvatten utredning ska genomföras under samrådstid och behandla vidare förutsättningar för lokalt omhändertagande av dagvatten, fördröjning/rening av dagvatten samt eventuella tekniska skyddsåtgärder som behöver vidtas. Dagvattenutredningen ska klarlägga höjdsättningar och metodval för den avledning, fördröjning och eventuell rening som blir en konsekvens.

Vatten och avlopp

Anslutningspunkter finns i Danska vägen och Ingeborgsgatan för kombinerat system. Dagvatten och spillvatten. Med dagens krav behöver det göras om till ett system med separata ledningar.

Spillvattenledning med ledningsrätt på fastigheten Bö 76:48 kommer att behöva flyttas.

Inför byggnation ska berörd fastighetsägare/exploatör kontakta Göteborg Vatten för information om de tekniska förutsättningarna avseende VA-anlutningen.

Dagvattenledningen längs Danska vägen kommer inte att förlängas norrut. Det pågår utredning om samordning kan ske med andra detaljplaner i området och om separering av det kombinerade avloppssystemet och utbyggnad av dagvattenledningen kan ske i samband med ombyggnad av gatan.

Nuvarande trycket i dricksvattnenätet bedöms vara tillräckligt stort för att försörja de nya byggnaderna med vatten utan intern tryckstegring. Förutsatt att angivna byggnadshöjer i detaljplan inte höjs. Utrustningar för ökat tryck liksom för ev. större vattenmätare bekostas av exploatören.

Värme

Fjärrvärmeledningar finns. System som försörjer nuvarande fastigheter kan behållas även vid utbyggnader. Val av uppvärmningsform för samtliga ny- och tillbyggnader blir dock dimensionerande för anslutning till befintligt elnätet. Befintliga fjärrvärme-centraler kan kräva mindre ombyggnader.

El och tele

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

Avfall

Inom fastigheten ska finnas miljöhus eller motsvarande med plats för vanlig soppåse, biologiskt avfall och grovavfall. Det bör finnas utrymme för återvinningsmaterial, se Kretslopp och vattens broschyr ”*Gör rum för miljön*”.

Dragvägen för avfall är säkerställd (max 25 meters avstånd) liksom tillräckligt stora avfallsutrymmen. Bearbetning i plan ska säkerställa att goda utrymmen för avfallshanteringen skapas eller på annat sätt bidrar till förbättringar.

Övriga åtgärder

Geotekniska åtgärder

Geoteknisk undersökning och bergteknisk utredning kompletteras för planområdet. Delar av planerad bebyggelse utgörs av berg och de kommer att krävas sprängningsarbeten för grundläggningen av ny byggnad på den befintliga markparkeringen. Planerad bebyggelse kan påverka eller påverkas av befintlig bergslant. Eventuella stabilitetshöjande åtgärder kan behöva säkerställas i plan.

Befintliga byggnaderna ska kompletteras med påbyggnader för att skapa ytterligare lägenheter. Kompletterande kontroll av ökade laster genomförs under planarbetet.

Enligt översiktlig stabilitetsutredning från 2011 bedömdes stabiliteten vara tillfredsställande god för befintliga förhållanden.

Bostad med särskild service

Marken inom den aktuella tomten för bostad med särskild service bedöms som lämplig för planerad exploatering. Sprängningsarbeten för grundläggningen av byggnader och eventuellt även för rörgravar kommer att krävas. Grundläggningen av byggnaderna kommer till största delen utföras på plansprängt berg. Det förekommer inga stabilitetsproblem för marken inom tomten idag eller efter den planerade byggnationen.

Både innan och efter bergschakt skall berget besiktigas av bergsakkunring för att avgöra om bergsförstärkningsåtgärder behöver utföras.

Markmiljö

Förorenad mark

En arkivsökning har gjorts för att översiktligt utreda förutsättningarna när det gäller förorenad mark. Med avseende på miljöfarliga verksamheter eller risk för förorenade fyllnadsmassor finns det inget som tyder på någon föroreningsproblematik när det gäller tomten för BMSS och skolans tillbyggnad, inom planområdets västra del. Det samma gäller för den planerade påbyggnaden längs Danska vägen. Inom fastigheten Bö 76:48 planeras för byggnation på en befintlig parkeringsyta. Parkeringen har också tidigare varit en del av Danska vägens sträckning. På den här ytan kan det inte uteslutas att det förekommer föroreningar som behöver hanteras vid ändrad markanvändning. Vid en föroreningssituation som kan ses som typisk för en trafikyta kommer med stor sannolikhet eventuella föroreningar hanteras som överskottsmassor i samband med rivning av p-yta och grundläggning av planerade byggnader. Det finns inget som tyder på att eventuella åtgärder skulle vara komplicerade eller orimligt dyra att genomföra i samband med detaljplanens utbyggnad.

Buller

I planbestämmelser om buller finns riktvärden för ljudnivåer. Dessa riktvärden överensstämmer med riktvärden i "Förordningen om trafikbuller vid bostadsbyggnader" (2015:216). Definitioner och förklaringar till riktvärdena som finns i Förordningen om trafikbuller gäller även för planbestämmelser om buller.

Planrådet ligger inom mellan staden och har särskilt goda förutsättningar för hållbar stadsutveckling. Planen följer inte nuvarande bullerpolicy utan tillämpar bullerförordningens riktvärden.

Platsen ligger i direkt anslutning till kollektivtrafik med utbyggda gång- och cykelvägar. Fasadnivåerna mot gatan är över 60 dB(A). Bostäderna behöver därför utformas som genomgångslägenheter med minst hälften av bostadsrummen orienterade mot den "bullerdämpade" sidan. Gemensam uteplats kan anordnas på bullerskyddad gårdssida. Ökad byggnadshöjd kan fungera avskärmande mot bostadsgårdarna i väster.

Intill Skogshydegatan uppmäter samma riktvärden som för bostäder 50-55 dB(A). Inom planområdet finns uteplatser med generellt låga ljudnivåer. Tillgång till bullerskyddade miljöer är god.

I inom detaljplanen för Prästgårdsängen har konstaterats att om hastigheten på Danska Vägen sänks till 40 km/h skulle bullerstörningen sjunka något. Danska Vägen gestaltas om i denna sträcka för att passa en sänkning av hastigheten från 50 till 40 km/h.

Luft

För att uppnå god luftmiljö inomhus fordras att byggnad utrustas placering av ventil mot ej utsatt sida. I planen regleras detta med planbestämmelse.

Att stadsutveckla i längs Danska vägen kommer i konflikt med miljö kvalitetsnormerna för luft och då i första hand de för kvävedioxid. Halterna längs gatans lägen som exempelvis i riskerar att överskrida normvärdena. Luftkvaliteter kommer att redovisas under planarbetet.

I bedömningen av platsens lämplighet för bebyggelse med hänsyn till fara för människors hälsa, har sett till avvägningen mot att byggnationen på längre sikt bidrar till en totalt sett bättre luftkvalitet i staden genom att underlätta hållbara resor i form av gång, cykel och kollektivtrafik.

En förtätning i centrala delar av staden är den stadsutveckling som ger de största positiva miljö- och hälsomässiga effekterna, även i den långsiktiga ambitionen att nå målen för Frisk Luft. Det enligt Strategier för Utbyggnadsplanering, Trafikstrategi för nära storstad och Grönstrategi för tät och grön stad.

Kompensationsåtgärd

Göteborgs kommun ska enligt beslut i kommunfullmäktige arbeta med kompensationsåtgärder för att säkerställa göteborgarnas tillgång till värdefulla natur- och rekreationsområden. Kompensationsåtgärder innebär att natur- och rekreationsvärden som går förlorade genom exploatering ersätts genom åtgärder i närområdet i första hand.

Dessa åtaganden är frivilliga åtgärder som kommunen eller exploatören åtar sig utöver vad som krävs enligt miljöbalken.

En utvärdering av behovet av kompensationsåtgärder kommer att genomföras under samråd med berörda kommunala förvaltningar.

Fastighetsindelning

De fastighetsindelande bestämmelserna (tomtindelning) TI/5282 samt TI/7577 som gäller för fastigheterna Lunden 4:10, 4:12 och 4:13 kommer att upphävas i och med detaljplanen.

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. Exploatörerna förväntas bekosta allmän plats och deras del i finansieringen regleras i kommande exploateringsavtal.

Anläggningar inom kvartersmark

Exploatörerna ansvarar för utbyggnad av anläggningar inom kvartersmark.

Kommunen, genom lokalförvaltningen, ansvarar för utbyggnad av anläggning inom kvartersmark för BMSS.

Anläggningar utanför planområdet

Eventuellt kommer det att ske åtgärder på Danska vägen utanför planområdet vilket kommer att påverka exploateringen.

De åtgärder som kommer att utföras på GC – vägen inom planområdet kommer med största sannolikhet även att utföras på den del av GC-vägen som ligger utanför planområdet.

Exploatörernas del i finansieringen av anläggningar utanför planområdet regleras i kommande exploateringsavtal.

Fastighetsrättsliga frågor

Mark ingående i allmän plats, inlösen

Del av exploatörens fastighet Bö 76:47, utgörande allmän plats, ska föras till lämplig kommunägd fastighet och förutsätts göra det utan ersättning. Detta ska regleras i kommande genomförandeavtal mellan kommunen och exploatören.

Del av fastigheten Bö 76:48, utgörande allmän plats, ska föras till lämplig kommunägd fastighet och förutsätts göra det utan ersättning. Detta ska regleras i kommande genomförandeavtal mellan kommunen och exploatören.

Före beviljande av bygglov på fastigheten Lunden 4:12 ska, i det fall exploatören väljer att utforma en utkragande byggnadsdel över allmän plats, servitut bildas alternativt 3D-fastighetsbildning tillämpas.

Fastighetsbildning

Fastighetsbildning skall ske i enlighet med detaljplanen.

Genom fastighetsreglering ska mark utlagd som allmän plats föras från Bö 76:47 respektive Bö 76:48 till lämpliga kommunägda fastigheter.

Mark som tillhör Bö 76:47 fastighetsregleras till Bö 76:48 för att möjliggöra Botryggs byggnation.

Vidare ska en ny fastighet avstyckas från kommunens fastighet Lunden 745:111 för att till skapa en ny bostadsfastighet för boende med särskild service.

För att uppnå en gemensam karaktär på bostadsgårdarna som man eftersträvar bör servitut eller en 3D fastighet bildas till förmån för Bö 76:48 för att möjliggöra övergång över infarten till pargeringsgaraget på fastigheten Lunden 4:13.

I fall utkragande byggnadsdel utformas över allmän plats ska servitut bildas alternativt 3D-fastighetsbildning tillämpas.

Gemensamhetsanläggningar

En gemensamhetsanläggning bör inrättas för bostadsgårdarna på fastigheterna Bö 76:48, Bö 76:47, Lunden 4:10, 4:12 och 4:13 för att uppnå en gemensam skötsel av området.

Servitut

Det servitut för allmän gångtrafik som belastar fastigheten Bö 76:47 till förmån för kommunens fastighet Bö 745:111 ska omprövas till att gälla de delar av gång och cykelvägen som inte omfattas av allmän plats.

Servitut eller annan nyttjanderätt måste bildas till förmån för fastigheten Bö 76:48 för att säkerställa rätten för sin fastighet att använda befintlig nedfart på fastigheten Lunden 4:13.

För att uppnå en gemensam karaktär på bostadsgårdarna som man eftersträvar bör servitut eller en 3D fastighet bildas till förmån för Bö 76:48 för övergång över infarten till pargeringsgaraget på fastigheten Lunden 4:13.

Eventuellt kan servitut komma att bildas för utkragande byggnadsdel från byggnaden på fastigheten Lunden 4:12 över allmän plats.

Fastighetsägaren till Lunden 4:13 bör ansöka om dödning av avtalsservitut från 1923-03-05, FRM-akt 14-IM1-23/915.1, då servitutet inte längre är aktuellt.

De övriga servitut som gäller i och för fastigheterna inom planområdet ska fortsätta att gälla även efter planen vunnit laga kraft.

Ledningsrätt

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

Ledningsrätt inom Bö 76:48 behöver omprövas till följd av ledningsflytt.

Ansökan om lantmäteriförrättning

Respektive ledningsägare ansvarar för ansökan om lantmäteriförrättning avseende ny ledningsrätt samt ändring alternativt upphävande av befintliga ledningsrätter.

Kommunen ansöker om fastighetsreglering av allmän plats till lämplig kommunägd fastighet samt om avstyckning av ny fastighet för boende med särskild service.

Ägaren till Bö 76:48 ansöker om att fastighetsreglera mark från Bö 76:47. Ansvar för att ansöka om och bekosta lantmäteriförrättning för övriga åtgärder regleras i genomförandavtalen.

Ägaren till Lunden 4:12 ansöker om fastighetsbildning avseende servitut alternativt 3D fastighetsbildning för utkragande byggnadsdel.

Fastighetsrättsliga konsekvenser

Fastighet	Erhåller mark	Avstår mark	Markanvändning
Bö 76:47		x	Allmän plats
Bö 76:47		x	Bostäder
Bö 76:48	x		Bostäder
Bö 76:48		x	Allmän plats
Lunden 745:111		x	Bostäder

Avtal

Avtal mellan kommun och exploatör

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

Innan detaljplanen antas ska, i enlighet med kommunens riktlinjer för exploateringsavtal, avtal tecknas mellan kommunen och exploatörerna angående genomförandet av planen. Genom exploateringsavtalet regleras bl a utbyggnaden av kommunaltekniska anläggningar inom och utanför avtalsområdet. Exploatören förbinder sig att betala ett exploateringsbidrag till kommunen och att ställa en ekonomisk säkerhet i samband med avtalets tecknande. Exploateringsavtalet 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 exploateringsavtalet att kostnader för planens genomförande tydliggörs och att exploatören känner till kommunens intentioner avseende utbyggnad av allmän plats mm.

Separata avtal om fastighetsbildning avseende marköverföring kommer att tecknas.

Avtal mellan ledningsägare och exploatör

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

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

Tidplan

Samråd: 1 kvartalet 2017

Granskning: 2 eller 3 kvartalet 2017

Antagande: 1 kvartalet 2018

Om planen inte överklagas fastställs den fem veckor efter antagande.

Genomförandetid

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

Planens genomförandetid

Genomförandetiden är fem år från det datum då planen vunnit laga kraft

Överväganden och konsekvenser

Överväganden har gjorts mellan olika intressen:

Att förtäta och komplettera med ny bebyggelse, fler bostäder har ställs mot negativ påverkan på naturvärden då värdefulla grova träd kommer att fällas vid ny byggnation. Planområdet ligger i mellanstaden, gatans har god lägespotential med möjlighet att stärka tillgången och närhet till stadens resurser – samhällsservice, kollektivtrafik, skolor och förskolor.

Områdets tidtypiska tegelhus från 1960-talet kommer att genomgå ombyggnader som innebär att stadsbilden då förändras med avseende på skala, proportioner. Bebyggelsen har inte bedömts som kultur historiskt värdefull. Avvägning av skalans förändring har ställts mot att förtäta intill tillgänglig gatumiljö då omgivande terräng är rätt kupe-rad.

Nollalternativet

Nollalternativet medför att möjligheten att skapa tillskott av fler bostäder uteblir. Mål med att minska bostadsbristen uppnås inte. Skolplatser uteblir samt bostäder med särskild service. Delar av parkeringsmark förblir oexploaterad. Korsningspunkten vid trafikrondellen, Danska vägen/Kärralundsgatan, förblir odefinierad och barriärskapande med låg kvalitet som mötesplats. Stadsmiljön stödjer inte sociala möten i vardagen. Ursprungskaraktären på befintliga fastigheter blir kvar. Den visuella öppenheten mellan Danska vägen och grönområdet kring Lundens vattentorn bibehålls.

Sociala konsekvenser och barnperspektiv

För bedömning inför samråd har det Lokala utvecklingsprogrammet (214-12-16) legat som underlag och tidigare socialkonsekvensanalys (inventeringsfas) för Prästgårdsängen. Båda underlagen användes i en workshop för socialkonsekvensanalys och barnkonsekvensanalys (SKA/BKA, 2015-11-16). Workshop genomfördes gemensamt för aktuell detaljplan tillsammans med detaljplan för Prästgårdsängen med deltagare från berörda förvaltningar (Endast representation av tjänstemän). Uppföljning av resultatet görs under planarbetet. Analysen identifierade behov av:

Sammanhållen stad

- Området ligger i en välintegrerad del i staden med god (rumslig) tillgänglighet och tillgång till många av stadens resurser.
- Redbergsplatsen och Sankt Sigfridplan utgör viktiga platser som kopplar Danska vägen väl till staden. Gatans potential är stark. Många av blandstadens kvaliteter finns här.
- Området är delvis starkt kuperad vilket gör att tillgängligheten till och från området skapar barriärer för barn och äldre. Visst isolerat område kan uppstå.
- Bättre tillgänglighet och tillgång till attraktiva miljöer. Området har många kvaliteter för barn men trafiksituationen i anslutning till Katolska skolan måste förbättras och säkras.
- Kollektivtrafik behöver utökas anser boende och verkande, med bättre anslutningar, som kopplingar till Korsvägen och buss till Delsjön. Behov att stärka gång- och cykelstråk har pekats av boende i dialogarbetet. Busshållplatser med god turtäthet finns längs Danska vägen, nära Ingerborgsgatan och vid Kärralundsgatan.

Samspel och lek

- Området upplevs som slutet med få möjligheter till interaktion.
- Mötesplatser saknas för vardagsmöten, särskilt för barn och unga.
- Danska vägen har potential att omvandlas till stadsgata med bättre kvaliteter om den får sänkt hastighet, mötespunkter mm.
- Det mentala (sociala) avståndet påpekas bör förbättras. Gårdsytorna är viktiga och skulle behöva göra mer tillgängliga.

Vardagsliv

- Stadsdelen saknar tillgång till stora lägenheter.

- Behov av omdaning av Danska vägen och att skapa bättre mötesplatser. Gatan upplevs som tråkig, och man tar omvägar.
- Dåligt utbud av service pekats ut. Livsmedelsaffär saknas.
- Skapa billiga lokaler som underlag för ett varierat serviceutbud och etableringsmöjligheter.
- Fler förskoleplatser efterfrågas av stadsdelsförvaltningen.

Identitet

- Exklusivt område med unik karaktär. I övrigt upplevs området som isolerat, slutet och halvprivat.
 - Danska vägen anses sakna kvaliteter som skapar identitet för området i detta läge (bedömning gällde sträckan framför Prästgårdsängen). Gatan beskrivs som lång, ensidig och tråkig.
- Utsikt betydelsefull för de boende och Lundenskogen är viktig.

Hälsa och säkerhet

- Minskad biltrafik på Danska vägen.
- Sänka hastighet som åtgärder för att sänka buller.
- Splittrad stökigt trafiksituation i korsningspunkt och rondell vid Kärralundsgatan, den upplevs inte som tryggt.

Miljökonsekvenser

Hushållning med mark- och vattenområden m.m.

Vid utarbetande av denna detaljplan har stadsbyggnadskontoret 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. Kontoret bedömer att redovisad användning kan anses vara den från allmän synpunkt mest lämpliga utifrån planområdets förutsättningar och föreliggande behov. Planen bedöms inte medföra att miljökvalitetsnormerna överskrids. Detaljplanen är förenlig med Översiktsplan för Göteborg.

MKB/Behovsbedömning

En miljökonsekvensbeskrivning har tagits fram och denna visar att i de flesta avseenden innebär planförslaget positiva miljökonsekvenser. Planen kommer att bidra till att begränsa klimatpåverkan genom att fler kan bo nära kollektivtrafik, närhet och tillgång till stadens service och resurser. Goda förbindelser med gång- och cykelnätet. Förbättrad luftkvalitet på sikt genom att fler ges möjlighet att välja kollektivtrafik. Kommunen har gjort en behovsbedömning enligt PBL 4 kap. 34 § och Miljöbalken (MB) 6 kap. 11 § för aktuell detaljplan.

Länsstyrelse ville dock undersöka om detta var ett mindre hackspetts födosöksområde. I genomförd bedömning av naturvärden bedöms planområdet inte utgöra en viktig biotop för arten. Påverkan på luftmiljö ska undersökas vidare. Bland annat till följd av

att gaturummet blir mer slutet, på grund av aktuella och pågående detaljplaner utmed gatan. I plan ska förtydliga göras angående tillgängligheten till befintliga gångstråk påverkas av exploateringen.

Kommunen har bedömt att ett genomförande av detaljplanen inte kommer att medföra någon betydande miljöpåverkan. Vid behovsbedömningen har kriterier i MKB-förordningen bilaga 4 särskilt beaktats och ansetts vara uppfyllda. Detaljplaneförslaget medger endast en mindre komplettering i befintlig sammanhållen bebyggelse. Planförslaget medger i övrigt inte användning av planområdet för de ändamål som anges i PBL 4 kap. 34 §, varför kriterierna i MKB-förordningen bilaga 2 inte behöver särskilt beaktas.

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

- Inte påverkar något Natura 2000-område och därmed inte kräver tillstånd enligt MB 7 kap. 28 §.
- Inte anger förutsättningar för kommande verksamheter eller åtgärder som kräver tillstånd enligt MKB-förordningen (1998:905) 3 § och bilaga 3.
- 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.
- 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.

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 bedömt att en miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning inte behövs för aktuellt planförslag. Behovsbedömningen är avstämd med länsstyrelsen 2016-08-19. Följderna av planens genomförande ska dock alltid redovisas enligt PBL. Nedan följer därför en kort sammanställning av planens miljökonsekvenser.

Miljömål

Majoriteten av miljömål berör inte eller medför stor skillnad mot dagens situation. Miljömålen *begränsad klimatpåverkan, frisk luft, bara naturlig förurning* bedöms påverkas positivt på långsikt. Det trots att miljö kvalitetsnormer kan överskridas i ringa omfattning när det gäller kvävedioxid för dagens situation. Miljömålet *god byggd miljö* bör också påverkas positivt då stadsdelen vitaliseras med ny bebyggelse.

Naturmiljö

Inga utpekade naturvärden berörs.

Kulturmiljö

Inga utpekade kulturvärden berörs.

Påverkan på luft

Detaljplanens genomförande påverkar luften ytterst marginellt av den begränsade biltrafikentill och från området.

Påverkan på vatten

Med rening och fördröjning av dagvattnet kommer vattenkvaliteten i Göta älv inte att påverkas negativt, utan i viss mån positivt.

Ekonomiska konsekvenser av detaljplan

Kommunens investeringsekonomi

Fastighetsnämnden får utgifter för förrättningskostnader.

Kretslopp och vattennämnden får inkomster i form av anläggningsavgifter samt utgifter för utbyggnad av ledningsnätet.

Lokalnämnden får utgifter för byggnation av boende med särskild service.

Kommunens drifts- och förvaltningsekonomi

Trafiknämnden får kostnader för driften av anläggningen i form av ränta och avskrivningar samt för skötsel och underhåll.

Lokalnämnden får kostnader för kommunintern markupplåtelse, ränta och avskrivningar samt ökade driftskostnader för nytt boende med särskild service.

Ekonomiska konsekvenser för exploatören

Exploatörerna får utgifter för köp av mark, förrättningskostnader, flytt av ledningar, upprustande av lokal-gator, gång- och cykelväg, bygglov, anslutningsavgifter för el, tele, VA mm.

Överrensstämmelse medöversiktsplanen

Planen är i överensstämmelse med ÖP.

För Stadsbyggnadskontoret

Elin Johansson
Planchef

Silvia Orrego Briceño
Planarkitekt

För Fastighetskontoret

Charlotta Cedergren
Distriktschef

Albin Svahn
Exploateringsingenjör