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

Utökat förfarande

Samrådshandling
20 december 2016

Göteborgs Stad
Stadsbyggnadskontoret
Planprocessen
Detaljplanearbete är indelat i flera skeden. Det är främst i samrådsskedet som möjligheter att lämna synpunkter finns. I granskningsskedet kan anmärkningar framföras.
När detaljplanearbete 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 utökatplanförarande
Handlingarna (ej fastighetsförteckning) finns på Göteborgs Stads hemsida:
www.goteborg.se/planochbyggprojekt
Fastighetsförteckning, beslutsprotokoll, övriga handlingar samt kartor i skala 1:1000 finns på Stadsbyggnadskontorets 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

Samrådstid : 4 januari – 7 februari 2016
Planhandling

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

Diarienummer SBK: 0343/12  Diarienummer FK: 4044/15
Handläggare SBK  Handläggare FK
Silvia Orrego Briceño  Albin Svahn
Tel: 031-368 15 16  Tel: 031-368 10 98
fornamn.efternamn@sbk.goteborg.se  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:
• Bedömning av naturvärden inför detaljplan vid Danska vägen, 2016-10-11. Park- och Naturförvaltningen
Innehåll

SAMFRÅNHANDLING 20 DECEMBER 2016 ............................................................................................................................................... 1
Planprocessen ........................................................................................................................................................................... 2
Information .................................................................................................................................................................................. 2
Detaljplan för bostäder, påbyggnader och verksamheter vid Danska vägen inom stadsdelen Lunden i Göteborg ........................................................................................................................................... 3

PLANBESKRIVNING ...................................................................................................................................................................... 3

Detaljplanen omfattar följande handlingar: ........................................................................................................................................... 3

INNEHÄLL .................................................................................................................................................................................................................. 4

SAMMANFATTNING ........................................................................................................................................................................................................................................... 5
Planens syfte och förutsättningar ........................................................................................................................................................................... 5
Planens innebörden och genomförande ............................................................................................................................................................... 6
Överväganden och konsekvenser ............................................................................................................................................................. 7
Avvikelsen från översiktsplanen ............................................................................................................................................................ 7

PLANENS SYFTE OCH FÖRUTSÄTTNINGAR ........................................................................................................................................................................................................................................... 8
Syfte ........................................................................................................................................................................................................................................... 8
Läge, areal och markägsohärhållanden ............................................................................................................................................................. 8
Planförhållanden ...................................................................................................................................................................................... 10
Omgivande planering ........................................................................................................................................................................ 12
Mark, vegetation och fauna ........................................................................................................................................................................ 12
Geotekniska förhållanden ........................................................................................................................................................................ 15
Markradon ................................................................................................................................................................................................................................. 16
Fornlämningar, kulturhistoria och befintlig bebyggelse ........................................................................................................................................ 16
Sociala aspekter ........................................................................................................................................................................................................................................... 21
Kommunal service förskola Bostäder med särskild service ........................................................................................................................................ 22
Trafik och parkering, tillgänglighet och service ........................................................................................................................................ 22
Teknik ........................................................................................................................................................................................................................................... 2324
Störningar ........................................................................................................................................................................................................................................... 2526

DETALJPLANENS INNEBÖRDE OCH GENOMFÖRANDE ........................................................................................................................................................................................................................................... 2829
Bebyggelse ........................................................................................................................................................................................................................................... 2930
Trafik och parkering ...................................................................................................................................................................................... 40
Tillgänglighet och service ........................................................................................................................................................................... 41
Fyndigheter ........................................................................................................................................................................................................................................... 4142
Sociala aspekter ........................................................................................................................................................................................................................................... 4243
Teknisk förstärkning ........................................................................................................................................................................................................................................... 43
Övriga åtgärder ........................................................................................................................................................................................................................................... 4445
Fastighetsindelning ........................................................................................................................................................................................................................................... 46
Huvudmannskap och ansvarsfördelning ......................................................................................................................................................... 4642
Fastighetskretsiga frågor .................................................................................................................................................................................. 4642
Avtal ........................................................................................................................................................................................................................................... 4848
Tillplan ........................................................................................................................................................................................................................................... 4950
Genomförandetid ........................................................................................................................................................................................................................................... 4950

ÖVERVÄGANDEN OCH KONSEKVENSER ........................................................................................................................................................................................................................................... 4950
Nollalternativet ........................................................................................................................................................................................................................................... 50
Sociala konsekvenser och barnperspektiv ......................................................................................................................................................... 5054
Miljökonsekvenser ........................................................................................................................................................................................................................................... 5152
Ekonomiska konsekvenser av detaljplan ......................................................................................................................................................... 5354

ÖVERVÄGANDEN OCH KONSEKVENSER MEDÖVERSIKTSPLANEN ........................................................................................................................................................................................................................................... 5354
**Sammanfattning**


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 platsmark, 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.


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.

Gällande detaljplaner:


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 Skogshydegatans 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-
bana är ett viktigt stråk och koppling genomplanområdet Det säkras upp genom om-
vandling 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 arkitektoniskt
kvalitet, anpassning till omgivande bebyggelse,
Parkerings 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 tättbebyggt område, ombyggnader av befintliga byggnader och naturvärden. Na-
turvärden 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 bi-
dra till ett upplevelserikt gaturum och stråk med kvalitativa på och nybyggnader.
Framträdande öppna fasader i bottenvåningar som karaktär. Å andra sidan ge de bo-
ende och verkande, barn som vuxna gestaltade livsmiljöer som bidrar till tillgänglig-
het till friytor, stärka upplevelsen av trygghet och säkerhet i trafikmiljön, möjlighet
till kvalitetsrika bostadsgårdar angränsande till naturområden kring Lundens vatten-
torn.

Visuellt bedöms stadsbildens förändringar kunna samspeka med behoven av ökad ex-
ploatering 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 närhe-
ten till samhällservice, kollektivtrafik och handel.
Förtätning och komplettering har avvägts mot naturvärden och förändring av stadsbil-
den och befintliga byggnader. Det innebär att fler bostäder tillskapas med gångav-
stånd 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
minskan 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 värdar 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 hotell (R) som huvudändamål och även bostad (B) samt kontor anges. Vid utbyggnad endast med hotellret ger det det i ca 40 bostäder och tillskott på ca 120 hotellrum. Utförs påbyggnadernas 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.


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 utföra och bidra till ett upplevelserikt gaturum och stråk med kvalitativa på- och nybyggnader. Framträdande öppna fasader i bottenvåningar som karakter, 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 markägoförhållanden
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.

**Planförhållanden**

Översiktsplan för Göteborgs kommun anger bebyggelseområde med grön- och rekreasionsytor. 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:**


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


Gällande detaljplan från 1995 för Skola mm vid Danska vägen (Skoghyydan).
Övriga bestämmelser


Omgivande planering

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

Pågående detaljplan för Bostäder vid Platågatan Lunden 3:4 (Tillskott ca 10 lg/h), (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 lg/h.)

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 förprövningar 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 höjdpartier.


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


Skolans gård och lekytor varierar, från plana gräsytor med stora värdefulla träd och grusplan till parkytor 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.

Naturmiljö

Naturinvetning 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 lövträd 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.


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 flerbostadshus med verksamheter. Cirka sjutryckta 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**


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...

För tomen för bostad med särskild service har det genomförts geoteknisk undersökning. Den visar att marken utgörs av berg i dagen eller tung jordläcke på berg. Lösa jordlager av sand, silt och lera kan förekomma inom den norvästra delen utmed Skogshyddegatan. Delar av tomtens 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 formlämningar inom planområdet.

**Kulturhistoria**

Illustration till den historiska stadsbildöversikten 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

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 tillkast 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.

Genom området löper ett antal sträk av varierande storlek, varav Danska Vägen utgör en lång och innehållsrisk 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).*


*Befintlig bebyggelse, bostadsgårdar mot väst i anslutning mot naturmark.*
Katolska skolan

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, 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.


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.


Mittemot 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 närliknande primärområde. Statistik visar låga hälsotätheter. 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 jämfört 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 %utlandsförda.

*Sociotopkarten 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 grön- ytorna 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 Lundenskolan, grundsärskola, Gamla Lundenskolan, allmän, F-5, Nya Lundenskolan, 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 framtidsservicen. I norr, ca 900 meter, ligger Redbergsplatsen och Olskrokstorget som närmaste centrum. Här finns blandad service, vårdcentral och varierat utbud av livsmedel och detaljhandel.

Trafik och parkering, tillgänglighet och service


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

Busshållplatser finns vid tre lägen, intill Danska vägen och vid Kärralungatan. 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.


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.


Gång- och cykeltrafik

Kollektivtrafik
Området trafikeras idag av busslinjerna 60 och 62. Linje 60 går från Brunnsparken till Kärrlundsgatan 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.

Parkeringslägen
Parkeringslägen

Cykelparkering
Cykelparkering

Teknik
All teknisk infrastruktur finns utbyggd.
Tunnelanläggning som finns strax utanför planområdet ligger inom så kallad influenszon ”Skyddsniå 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**


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 serviskålar.


**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.


**Dagvatten**

Vid bergslänten finns två vattenavrinningsområden. Delsjöbäcken i sydost och Mölndalsån 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 härda 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 rundellens 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.

Värme
Området försörjs idag av fjärrvärme. Kommunala fjärrväremeledningar finns längs Danska vägen.

Avfall

Störningar
Buller
Beräkning av vägtrafikbuller


Beräkning av vägtrafikbuller vid Danska vägen och intill Skogshyddegatan.

Beräkning av vägtrafikbuller vid Danska vägen och intill Skogshyddegatan.
Luftmiljö

Kartorna visar att miljökvalitetsnormen 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


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 kvaliteteerna.


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.


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.


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.


**Bebyggelse**

**Ny bebyggelse**


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

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


Förslag på påbyggnader, två alternativ. Ovan hel omdaning av byggnaderna. Nedre illustration ombyggnad med bibehållet upphävning 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 enluftsöfröster samt taket längs hela byggnaden takkupor.
Ny front mot Danska vägen

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 var på berget något längre. Den nybyggda 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)


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

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

Göteborgs Stad, Planhandling 35 (53)
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 byggnadsvolymen utförs på så sätt att båda byggnader bildar en sammanhängande byggd enhet. Bibeållet 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 byggnadssdel 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 gröntak. Utformningen ska ske med genomsiktighet.

**Taklandskap**

- Taklandskapets linjer ska ha kvar en enhetligt visuell karakter. Angivna taklutningar ochnockhöjder avser att användas med syfte att bibehålla enhetligt taklandskap och kvarter.

- Utrymme för tekniska anläggningar får ej sticka upp över angivennockhöjd. 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 byggnadssdelar**

- Reglering avser anpassning till allmän plats, gaturum och gemensamma ytor som bostadsgård. Burspråk, utkragande balkonger eller byggnadssdel mot huvudgata ska utföras med dimensioner och proportioner som anpassad mot
befintliga fasaduttryck.
Alternativt får max djup från fasad anpassas mättangivelser som krävs för aktuella energikrav.
Balkonger får inte anordnas mot huvudgata eller allmän plats.
Uttrågande balkonger eller byggnadsdel tillåts mot huvudgata ovan allmän plats och över plangräns, om max djup av 0,8 meter från fasad.
Fri höjd ska tillgododra 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 direkte entré från bostadsgården om bjälklagstjocklek och tillgänglighetskrav tillåter.

<table>
<thead>
<tr>
<th>Material</th>
</tr>
</thead>
</table>

<table>
<thead>
<tr>
<th>Färgerättning</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>Kulörsättning på tegel ska i samma liknande gul eller harmonisera med befintliga tegelfasaden. Tak och fasadmaterial ska ges kulörer i enlighet med spektrat som anknyter till omgivande bebyggelse.</td>
</tr>
</tbody>
</table>

*n, Särskild omsorg ska ägnas mark och vegetation och utomhusmiljöns friytor, bostadsgårdar, skolgård*  

<table>
<thead>
<tr>
<th>Särskilt de kvaliteter som redovisas i n1-n6</th>
</tr>
</thead>
</table>

<table>
<thead>
<tr>
<th>UTOMHUSMILJÖ AV PÅBYGGNADER OCH NYBYGGNAD</th>
</tr>
</thead>
</table>

<table>
<thead>
<tr>
<th>Bostadsgård</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>Särskild omsorg ska ägnas utomhusmiljön. Det innebär utformning och anpassning mot angränsande naturmark, utformning av markbehandling, växtlighet och ljussättning Friytor och höjdpartier med vegetation natur- och parkkarktär angränsande till NATUR ska bibehållas.</td>
</tr>
<tr>
<td>Göteborgs Stad, Planhandling 38 (53)</td>
</tr>
<tr>
<td>--------------------------------------</td>
</tr>
<tr>
<td><strong>Gårdsarna ska vara tillgängliga, möjlighet att röra sig fritt mellan gårdsarna ska finnas.</strong> Av utformningen ska framgå att trädgården tillhör de kringliggande bostäderna.</td>
</tr>
<tr>
<td>Inga murar får uppföras mellan fastigheterna och mot naturmark. Stängsel ska finnas mot allmän plats av säkerhetsskäl.</td>
</tr>
<tr>
<td>Markbehandling och vegetation ska anordnas med öppen karaktär. Se gestaltning och strukturskiss, fig. Bostadsenheter utformas med förträdgårdar. Inga murar ska uppföras. Ny plantering på den högra platå (+42) ska beakta befintlig natur och trädinventering.</td>
</tr>
<tr>
<td><strong>Anslutning till Naturmark</strong> Sprängning kommer att krävas vid anpassning av byggnadskropp mot naturmark. Det får utföras med liknande teknik som vid skolan norra del (gräns mot naturmark) eller med så kallad rak bergsskärning mot körbart bjälklag.</td>
</tr>
<tr>
<td><strong>TILLBYGGNAD SKOLA</strong> Tillbyggnad ska utföras i samma planstruktur, sektionsmätt som befintlig klassrumsbyggnad. Övergången mellan befintliga och nya byggnadsvolymer utförs på så sätt att båda byggnader bildar en sammanhängande enhet. Entréplan mot parkmark och allmän plats ska vara uppglasad minst 30 %. Anpassning av marknivåer och byggnadshöjder ska ske mot marknivåerna framtagna för föreslagna byggnader.</td>
</tr>
<tr>
<td><strong>Material</strong> Fasad utformas i samma lertegel som befintlig byggnad. <strong>Tak</strong> För taklutning se sektion på sidan 34. <strong>Färgerättning</strong> Fasad utformas i samma lertegel som befintlig byggnad.</td>
</tr>
<tr>
<td><strong>Utomhusmiljön</strong> Inga murar får uppföras mellan fastigheterna och mot naturmark. Stängsel ska finnas mot allmän plats av säkerhetsskäl. Utformning av skolgård ska följa riktlinjer för skolgård Kompensationsåtgärder ska tas fram för minskad skolgård och borttagna fri- och lekytor</td>
</tr>
</tbody>
</table>

---

<table>
<thead>
<tr>
<th>f, Särskilt omsorg ska ägnas utformning av tillbyggnad.</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td><strong>Särskilt de kvaliteter som redovisas i v2, v3.</strong></td>
</tr>
</tbody>
</table>

<table>
<thead>
<tr>
<th>n, Särskilt omsorg ska ägnas anpassning av parkmiljön och skolgård.</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td><strong>Med särskilt de kvaliteter som redovisas i n2, n6.</strong></td>
</tr>
<tr>
<td>Träd ska bevaras. Marklov krävs för fällning av träd med en stamdiameter över 15 cm, 150 cm.</td>
</tr>
<tr>
<td>---</td>
</tr>
<tr>
<td><strong>BYGGNAD MED SÄRSKILD SERVICE</strong></td>
</tr>
<tr>
<td>Byggnaden är en så kallas bostad med särskild service – <em>BmSS</em>. Byggnaden ska uppföras med enhetlig volym, höjd och taklutning. Anpassning av marknivåer och byggnadshöjder ska ske mot marknivåerna framtagna för långdsektion (sk beber tas under samråd).</td>
</tr>
<tr>
<td>Huvudbyggnad ska placeras minst 4,5m från tomträngs. 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.</td>
</tr>
<tr>
<td><strong>Taklandskap</strong></td>
</tr>
<tr>
<td>Taklinje ska ha kvar en enhetlig visuell karaktär. Tekniska utrymmen som placeras på taket ska anordnas och anpassas.</td>
</tr>
<tr>
<td><strong>Material</strong></td>
</tr>
<tr>
<td>Fasadmaterial studeras under samråd.</td>
</tr>
<tr>
<td><strong>Utomhusmiljön</strong></td>
</tr>
<tr>
<td><strong>Anslutning naturmark - bostad med särskilt service</strong></td>
</tr>
<tr>
<td>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.</td>
</tr>
<tr>
<td>Skyddsstaket placeras mot naturmark inom kvartersmark. Markytorna för parkering utformas med material genomsläppligt för dagvatten.</td>
</tr>
<tr>
<td>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.</td>
</tr>
<tr>
<td><strong>Allmän gång- och cykelväg</strong></td>
</tr>
<tr>
<td>Allmän gång- och cykelväg läge i anslutning till lokalgata och intill skolgårdens parkmiljö ska anordnas med välavgärnsat material och utformas för samklang med omgivande utomhusmiljöer.</td>
</tr>
</tbody>
</table>
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.

Skogshydegbatan 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 direktnätslutning till Skogshyddegatan.

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

Friytor


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


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 garagebälklag ska ges ny markbeläggning och planeringar som innebär höjning av marknivå. Utformningen ska samordnas med bostads-

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.


I övrigt för träden 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 (naturvärdeklasse 4). Området är födosöksområde för ett flertal fågelarter. Tomten anordnas så att tillgänglighet säkras genom att anlägga en allmän gångväg in den västra delen av tomten.

Stock från alla grova träden 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

Teknisk försörjning

Dagvatten

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

Planområdet södra kommer att påverkas 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 samrådsmoment 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


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

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

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 drickvattenätet bedöms vara tillräckligt stort för att försörja de nya byggnaderna med vatten utan intern trycksteğning. Förutsatt att angivna byggnadshöjder i detaljplan inte höjs. Utrustningar för ökat tryck liksom för ev. större vattenmätare bekostas av exploatören.

Värme


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 avfalls-hanteringen skapas eller på annat sätt bidrar till förbättringar.

Övriga åtgärder

Geotekniska åtgärder


Bostad med särskild service


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

Markmiljö

Förorenad mark

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.

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


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 miljökvalitetsnormerna för luft och då i första hand de för kvävedioxid. Halterna längs gatans lågen som exempelvis i riskerar att överskriva 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 Ubyggnadsplanering, Trafikstrategi för nära stort och Grönstrategi för tät och grön stad.

Kompensationsåtgärd

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 (tömtindelning) 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


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


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

Gemensamhetsanläggningar


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.


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 avtallsservitut 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 genomförandeavtalen.

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

Fastighetsrättsliga konsekvenser

<table>
<thead>
<tr>
<th>Fastighet</th>
<th>Erhåller mark</th>
<th>Avstår mark</th>
<th>Markanvändning</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>Bö 76:47</td>
<td></td>
<td>x</td>
<td>Allmän plats</td>
</tr>
<tr>
<td>Bö 76:47</td>
<td></td>
<td>x</td>
<td>Bostäder</td>
</tr>
<tr>
<td>Bö 76:48</td>
<td>x</td>
<td></td>
<td>Bostäder</td>
</tr>
<tr>
<td>Bö 76:48</td>
<td></td>
<td>x</td>
<td>Allmän plats</td>
</tr>
<tr>
<td>Lunden 745:111</td>
<td></td>
<td></td>
<td>Bostäder</td>
</tr>
</tbody>
</table>

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 kommunal tekniska 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 exploater

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

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

Tidplan

Samråd: 1 kvartalet 2017
Granskning: 2 eller e kvartalet 2017
Antagande: 1 kvartalet 2018

Om planen inte överklagas fastställ 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 gjort mellan olika intressen:

Att förtäta och komplettera med ny bebyggelse, fler bostäder har ställts mot negativ påverkan på naturvärdena 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 – samhällservice, 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. Bebyggelse 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**


**Sociala konsekvenser och barnperspektiv**


**Sammanhållan stad**
- Området ligger i en välintegrerad del i staden med god (rumslig) tillgänglighet och tillgång till många av stadens resurser.
- 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.

**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. Gårdstornen 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 pekas 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 åtgärd 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.


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 naturvården 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 bedöms negativt påverka möjligheterna att uppfylla nationella och regionala miljömål.
- Inte bedöms ge upphov till en betydande miljöpåverkan på biologisk mångfald, landskap, fornämningar, vatten etc.
- Inte ger upphov till betydande risker för människors hälsa eller för miljön.
- Inte bidrar till att några miljökvalitetsnormer överskrider.
- 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.


**Miljömål**

Majoriteten av miljömål berör inte eller medför stor skillnad mot dagens situation. Miljömålen begränsad klimatpåverkan, frisk luft, bara naturlig förorsking bedöms påverkas positivt på långsikt. Det trots att miljökvalitetsnormer 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.

Överrensstämmer med medöversiktsplanen
Planen är i överensstämmelse med ÖP.

För Stadsbyggnadskontoret

Elin Johansson
Planchef

Silvia Orrego Briceño
Planarkitekt

För Fastighetskontoret

Charlotta Cedergren
Distriktschef

Albin Svahn
Exploateringsingenjör