
Samrådsredogörelse

Utfärdat: 2023-05-25

Diarienummer: SBF-2023-00134

Fredrik Söderberg

Aktbeteckning: 2-xxxx

Telefon: 031-368 15 91

E-post: fredrik.soderberg@stadsbyggnad.goteborg.se

Detaljplan för bostäder och skola vid Lilla Danska Vägen och Skogshydegatan inom stadsdelarna Bö och Lunden i Göteborg

Samrådsredogörelse

Handläggning

Göteborgs Stad har genomfört en omorganisation vid årsskiftet 2022/2023. Detta ärende hade fram till 2022-12-31 diarienummer 0447/18 hos stadsbyggnadskontoret. Sedan 2023-01-01 hanteras ärendet istället av stadsbyggnadsförvaltningen med nytt diarienummer: SBF-2023-00134.

Stadsbyggnadskontoret (nu stadsbyggnadsförvaltningen) har, på uppdrag av byggnadsnämnden (nu stadsbyggnadsnämnden), genomfört samråd för detaljplaneförslaget med standard planförfarande. Förslaget har sänts för yttrande under tiden 30 mars 2022 – 26 april 2022.

Planförslaget har skickats ut enligt bifogad lista över samrådsrets.

Förslaget har under samma tid varit tillgängligt på stadsbyggnadsförvaltningen.

Förslaget finns även tillgängligt på Göteborgs Stads hemsida:

www.goteborg.se/planochbyggprojekt.

Sammanfattning

Inkomna yttranden berör i huvudsak påverkan på Skogshyddans kulturmiljövärden, hantering av förorenad mark, dagvatten- och skyfallshantering, påverkan på naturvärden/träd, trafik- och parkeringsfrågor för Skogshydegatan samt exploateringsgrad och byggnadsvolym vid Skogshydegatan. Allvarligaste invändningarna gäller att planförslaget behöver hantera frågan om förorenad mark för att inte riskera prövas vid ett antagande, samt att ett kulturmiljöunderlag/kulturmiljöbedömning gällande Skogshyddan inte har redovisats.

Förvaltningen har med anledning av inkomna synpunkter tagit fram ett kulturmiljöunderlag, och med stöd av det bearbetat förslaget till ny bebyggelse och infört tydligare reglering, samt utvecklat konsekvensbeskrivningen med avseende på påverkan på kulturmiljön.

Markmiljöfrågan har utretts vidare, och reglering gällande markmiljö har införts för att säkerställa att marken görs lämplig. Reglering kring dagvatten- och skyfallshantering har förtydligats.

Påverkan på befintliga träd har studerats vidare, framför allt på allmän plats, och en byggrätt har ändrats för att en värdefull ek ska kunna stå kvar.

Framförda synpunkter har i övrigt till stor del kunnat beaktas genom mindre ändringar i planhandlingarna.

Kopior av samtliga yttranden har överlämnats till fastighetskontoret, trafikkontoret, fastighetsägare och berörda konsulter för kännedom och eventuellt beaktande vid planens genomförande.

Inkomna synpunkter och stadsbyggnadsförvaltningens kommentarer

Inkomna synpunkter har sammanfattats nedan. Vid publicering på Stadens webbplats anges inte personuppgifter så som namn, fastighetsbeteckning eller adress. Synpunkterna finns i sin helhet på stadsbyggnadsförvaltningen.

Kommunala nämnder och bolag m.fl.

1. Fastighetsnämnden

Fastighetskontoret är positiva till utvecklingen av området och har inget att erinra mot samrådshandlingen.

2. Grundskolenämnden

Grundskolenämnden ser positivt på planen där hämta- och lämnafunktion samt gång- och cykelväg genom planområdet förbättras. Tillgång till varierad friyta har beaktats och grundskolenämnden önskar att det fortsatta arbetet bevakar så att variation mellan plana och anlagda lekytor såväl som mer kuperade och naturlika miljöer fortsatt erbjuds. Behovet av skolplatser i området är stort och grundskolenämnden välkomnar detaljplaner där befintliga skolor kan expanderas genom anpassningar eller tillskott av mark.

Grundskolenämnden noterar att stadsbyggnadskontoret skriver att tillräcklig friyta uppnås även med de tillkommande byggnadsarealerna men hade önskat att total area på friyta, det tilltänkta totala barn/elevantalet samt antal kvadratmeter uppnådd friyta per elev redovisas till granskningsskedet, företrädesvis per stadie då ramprogram såväl som ännu ej antagen riktlinje för nyckeltal föreskriver olika antal kvadratmeter för olika åldrar.

Kommentar:

Planbeskrivningen kompletteras med en tydligare redovisning av friyta.

3. Göteborg Energi

Nedan följer synpunkter på förslaget från berörda ledningsslag.

Göteborg Energi Nät AB (GENAB)

GENAB har inga invändningar mot planförslaget. För att försörja de nya byggrätterna som den nya detaljplanen medger behöver befintligt ledningsnät för el förstärkas. Göteborg Energi Nät AB ansvarar för förstärkning av ledningsnätet. Arbetet påbörjas efter att beställning på de nya anslutningarna har erhållits.

Göteborg Energi Fjärrvärme och Fjärrkyla samt Signalkablar.

Göteborg Energi Fjärrvärme finns i området och försörjer idag byggnaden Skogshyddan som ligger på fastigheten. Göteborg Energi behöver utreda om kapaciteten i befintlig ledning räcker för anslutning av ytterligare bebyggelse. Detta får göras i ett senare skede.

Göteborg Energi Fjärrkyla finns inte i området.

Göteborg Energi Gasnät AB (GEGAB).

Göteborg Energi Gas har ledningar som är tagna ur drift i Lilla Danska Vägen. Dessa behöver beaktas vid exploatering.

Göteborg Energi GothNet AB.

Är intresserade av att delta i kommande detaljprojektering för att tillgodose behovet av fibertjänster inom planen.

Vid schaktningsarbeten i närheten av i mark förlagda ledningar hänvisar GE till sina gällande Bestämmelser vid markarbeten som omfattar el-, fjärrvärme-, fjärrkyla-, optofiber och gasledningar tillhörande Göteborg Energi AB, Göteborg Energi Gothnet AB, Göteborg Energi Nät AB, Göteborg Energi Gasnät AB och Ale Fjärrvärme AB.

Kommentar:

Informationen delges exploitörer.

4. Kretslopp och vatten

Övergripande bedömning

Kretslopp och vatten anser att det vore bra att se över placeringen av den tänkta angöringsfickan på Lilla Danska Vägen. En placering lite längre söder ut, i höjd med den nya förskolebyggnaden, hade underlättat och ökat angöringsfickans användbarhet.

Plankartan ska kompletteras med följande allmän bestämmelse: "För att anslutning med självfall ska tillåtas, ska lägsta golvnivå vara minst 0,3 meter över marknivå i förbindelsepunkt med hänsyn till risk för uppdämning i allmänt dag- och spillvattensystem."

Planbeskrivning under rubriken *Teknisk försörjning* underrubrik *Dagvatten* (sidan 30): förslag att ändra underrubrik till: *Dagvatten och skyfall*.

Avfall

Kretslopp och vatten ser att detaljplanen ger förutsättningar för exploatörerna att kunna lösa sin avfallshantering, vilket är positivt. Dock så är det mycket prickmark i plankartan vilket begränsar hur avfallshanteringen kan ordnas.

BmSS

Gällande BmSS-boendet så är det viktigt att placeringen av komplementbyggnaden blir korrekt (om avfallshanteringen placeras i den). Vi uppmanar exploatören att mäta dragvägen noggrant och gärna stämma av ritningar med oss. Eftersom det enligt plankartan är möjligt att placeras miljöhuset närmare vändplatsen så kommer det inte godkännas något undantag, utan max 25 meter dragväg måste hållas.

Vändplats

I slutet av Skogshydegatan så finns det i plankartan en vändplats som kräver backvändning. Backvändning är inget som vi vanligtvis godkänner vid BmSS samt skolor, men här görs ett undantag.

Angöringsficka

Kretslopp och vatten anser att det vore bra att se över placeringen av den tänkta angöringsfickan på Lilla Danska Vägen. En placering lite längre söder ut, i höjd med den nya förskolebyggnaden, hade underlättat och ökat angöringsfickans användbarhet.

Dragväg

Vägen mellan sopbil och sopkärl, dragvägen, ska vara lättframkomlig. Avståndet mellan sopbil och avfallsutrymme bör vara så litet som möjligt, eftersom kärnen är tunga att dra. Dragvägen får vara max 25 meter. Lutningen mellan avfallsutrymme och angöringsyta för sopbil får vara max 1 meter på 12 meter vid nybyggnation men bör vara så plan som möjligt.

Sortering av avfall

En hållbar avfallshantering för såväl bostäder som verksamheter bygger på sortering i flera fraktioner. Avfallsutrymmena ska vara rejält tilltagna så att sortering i flera fraktioner är möjlig. Exploatörerna behöver i kommande bygglovsansökningar presentera en komplett lösning för avfallshanteringen, inklusive lösning för grovavfall.

Förebyggande av avfall

För att begränsa mängden avfall som uppkommer rekommenderar Kretslopp och vatten också att fastighetsägarna arbetar med att förebygga att avfall uppstår. Vilket blir extra viktigt för skolan som bygger ut sin verksamhet men som ska fortsätta att använda befintlig avfallslösning.

VA

Allmänna VA-ledningar

Planområdet är väl försörjt med allmänt VA-ledningsnät, befintlig anslutning för skolan finns i Lilla Danska Vägen. Anslutning för förskolan kan ske till ledningar i Lilla Danska Vägen samt Danska Vägen. Anslutning för BmSS och flerbostadshus kan ske i Skogshydegatan.

Om markarbeten planeras närmare än 10 m från VA-anläggning ska Kretslopp och vatten få möjlighet att granska arbetet enligt rutin "Kretslopp och vattens anvisningar för markarbeten" på Göteborgs stads hemsida.

Brandvatten

Kapaciteten på allmänt ledningsnät för dricksvatten i Lilla Danska Vägen medger uttag av brandvatten för Verksamheter med normal brandbelastning (skolor) (VAV publikation P114). Vattenledningen är dubbelmatad och uppfyller planens krav på brandvatten på 20 l/s.

Kapaciteten på allmänt ledningsnät för dricksvatten i Skogshyddegatan vägen medger ej uttag av brandvatten för Bostadshus med högst åtta våningar (VAV publikation P114). Vattenledningen är enkelmatad och uppfyller inte planens krav på brandvatten på 20 l/s. Närmsta brandpost som uppfyller planens krav på brandvatten på 20 l/s finns i Barrskogsvägen, ca. 75 meter från exploateringen.

Dagvattenhantering

En dagvatten- och skyfallsutredning har tagits fram 2021-09-21.

Trädplantering

Vid trädplantering gäller som grundregel att ett skyddsavstånd på minst 4 m mellan trädets rothals och ytterkant ledning ska hållas. Avsteg från grundregeln kan göras endast i speciella fall och efter godkännande från Kretslopp och vatten. Krav på skyddsåtgärder kan komma att ställas.

Förutsättningar för anslutning

Anslutning till allmänt ledningsnät kan ske i Lilla Danska Vägen (dricksvatten och dagvatten) samt Danska Vägen (spillvatten). Skogshyddegatan (dricksvatten och kombinerad ledning för spill- och dagvatten)

Avloppsnetet inom kvartersmark ska utformas som duplikatsystem med skilda ledningar för dag- och dräneringsvatten respektive spillvatten. För att anslutning med självfall ska tillåtas ska färdigt golv vara minst 0,3 meter över marknivå i förbindelsepunkt, med hänsyn till risk för uppdämning i allmänt dag- och spillvattensystem. Om ledningsnätet är kombinerat krävs ytterligare hänsyn. Kretslopp och vattens fördröjningskrav för dagvatten ska uppfyllas innan anslutning till allmänt ledningsnät. Krav vad gäller avskiljning av föroreningar i dagvattnet ska vara uppfyllt.

Vid det fall som anslutning av bebyggelse sker genom samfällighet med en gemensam servis gäller att varje byggnad bör vara placerad 0,3 meter över kringliggande marknivå/gata.

Lägsta normala vattentryck i förbindelsepunkt motsvarar nivån +93 m (RH2000). I de fall högre vattentryck önskas får detta ordnas och betalas av fastighetsägaren. Ledningsnätets kapacitet medger uttag till sprinklers.

Kommentar:

Yttranden delges exploatörer.

Dragvägen från planerad avfallsutrymme till sopbilens lastning är noggrant mätt och överstiger inte 25 meter.

En placering av angöringsfickan lite längre söder ut på Lilla Danska Vägen har studerats, trafikförslaget ändras enligt förslag.

En upplysning om lägsta golvnivå för anslutning till självfall finns, men förtydligas till: ”För att anslutning med självfall ska tillåtas, ska lägsta golvnivå vara minst 0,3 meter över marknivå i förbindelsepunkt med hänsyn till risk för uppdamning i allmänt dag- och spillvattensystem.”

Underrubrik Dagvatten under Teknisk försörjning i planbeskrivningen ändras till Dagvatten och skyfall.

5. Kulturförvaltningen

Historisk bakgrund

”Skogshyddan” var församlingshem i Örgryte församling från 1920-talet till början av 1990-talet, då den övergick till Katolska skolan och fick funktion som förskola. Det är en klassicistisk träbyggnad ritad av Karl M Bengtsson.

Byggnaden ligger, som namnet antyder, i ett parkområde med uppvuxna träd. Byggnaden har stort lokalhistoriskt värde genom person- och verksamhetshistoria, men även stora estetiska värden i arkitektur och interiört måleri.

Vid planläggning ska byggnader och bebyggelseområden som bedömts som särskilt värdefulla skyddas, och ändringar och tillägg i bebyggelsen ska göras varsamt så att befintliga karaktärsdrag och kvaliteter respekteras och tillvaratas.

Bakgrund i ärendet

Följande punkter skickades in till det digitala startmötet:

- Inom planområdet ligger ”Skogshyddan”, ett före detta församlingshem (nu förskola) som ingår i Göteborgs bevarandeprogram ”Kulturhistoriskt värdefull bebyggelse – ett program för bevarande” (Bö 50:2). Skogshyddan har stort lokalhistoriskt intresse och är ett intressant exempel på 1920-talets träarkitektur. Den ligger i ett parkområde som idag successivt övergår i naturmark i form av en trädbevuxen slänt. Den nuvarande utsträckningen av naturtomten innebär att modernare tillägg i närområdet håller ett respektavstånd till ”Skogshyddan”. De befintliga naturkvaliteterna med uppvuxna träd och mjukslipade bergknallar i dagen ger ”Skogshyddan” en förtydligande inramning som bidrar till upplevelsen av historiskt djup.
- Ett kulturmiljöunderlag och en kulturmiljöbedömning av förslaget behövs.
- Sökanden bör vara öppna för att volymer kan behöva minskas eller utgå ur planen för att nå en god anpassning till platsen.

Förvaltningens yttrande

Saknade kulturmiljöunderlag

Kulturförvaltningen konstaterar att såväl kulturmiljöunderlag som kulturmiljöbedömning saknas bland handlingarna. Dessa borde och kunde ha tagits fram i såpass god tid att de kunnat få verkan på planens innehåll och bebyggelsens disposition.

Bedömning av förslaget

Kulturförvaltningen förordar ett omtag i planeringen. Det nuvarande förslaget innebär en stor risk för förvanskning av en utpekad miljö. Bedömningen gäller främst det föreslagna läget för en ny skolbyggnad vid Lilla Danska Vägen, som riskerar att ta i princip hela naturtomten i anspråk.

Hantering av marken

Naturtomten är av stort värde för stads- och landskapsbilden samt för natur- och kulturvärdena på platsen. Vid anordnande av tomter ska naturförutsättningarna så långt möjligt tas till vara.

Kommentar:

Kulturmiljöfrågan hanterades inför samråd, även att inget särskilt kulturmiljöunderlag hade tagits fram för detaljplanen. Skogshyddans kulturvärden påverkade i hög grad att förslaget såg ut som det gjorde, det var väsentligt förändrat jämfört med tidiga skisser från intressenten. Avsikten var emellertid att studera dessa frågor mer ingående inför granskning.

Ett kulturmiljöunderlag med fokus på Skogshyddan har efter samråd tagits fram, underlaget har använts som underlag för att bearbeta bebyggelsens disposition, utveckla bebyggelsens gestaltning och tydligare reglera skydd och varsamhet för själva Skogshyddan m.m.

En antikvarisk konsekvensbeskrivning har därefter tagits fram, som utgår från ett bearbetat förslag och ett koncept till ny plankarta. Därefter har ytterligare bearbetning av förslag och plankarta gjorts, för att minimera negativ påverkan på kulturmiljön.

Kulturmiljöaspekterna kommer till granskning beskrivas mer grundligt i planbeskrivningen.

6. Lokalförvaltningen

Lokalförvaltningen har inget att erinra mot rubricerad detaljplan.

7. Miljönämnden

Ljudmiljö

I bullerutredningen framgår att en mindre del av fastigheten närmast Danska Vägen överskrider riktvärdet 50 dB(A) ekvivalent ljudnivå. I underlaget framgår det inte var skolan respektive förskolans utegård är placerad. Därmed kan miljöförvaltningen inte bedöma om gårdarna klarar riktvärdena för ljudnivå. Om den befintliga skolgården utökas ska den klara riktvärden på 50 dB(A) för ljud på skolgård. Till granskningsskedet bör skolgård och förskolegård vara markerad. För skolgården ska det framgå vilken del av gården som är befintlig och vilken del som är utökad.

Naturmiljö



Blå stjärna visar plats för sex äldre lövträd som omnämns nedan.

Miljöförvaltningen anser att detaljplanen är vagt formulerad avseende de äldre grova lövträden. Miljöförvaltningen har vid platsbesök den 19 april 2022 noterat sex ekar som vi bedömer är värdefulla att spara (se markering med blåa stjärnor i illustrationsbilden ovan). Förvaltningen bedömer de som värdefulla eftersom de är äldre, grova och bedöms snart att uppfylla kriterierna för särskilt skyddsvärda träd. Ekar i denna dimension är viktiga att spara i Örgryte eftersom det finns bekräftade värden knutna till äldre ekar i stadsdelen. Detta behöver bevakas inför all nyexploatering då denna typ av trädmiljöer har trängts undan mer och mer i stadsdelen. Arter som är beroende av gamla träd behöver en kontinuitet av gamla träd. Fem av träden påverkas av en utbyggnad av skolan enligt det södra förslaget och en ek påverkas av föreslagen placering av BmSS. Naturvärdesinventeringen har inte lyft fram dessa äldre lövträd eftersom de ännu inte kommit upp i den ålder där de ger som mest naturvårdsnytta, då inventeringsmetoden är strikt styrd till naturvärdesklassning, värdeelement och artfynd. I planbeskrivningen på sidan 11 står det att park- och naturförvaltningen bedömer att de tre ekarna "...har ett högt biologiskt värde ur ett större geografiskt perspektiv. I Örgryte-Härlanda finns sällsynta artfynd knutna till grova ädellövträd. För att dessa arter ska kunna fortleva över tid och behålla en långsiktig ekologisk funktion krävs att det finns en kontinuitet av tillräckligt med grova träd i landskapet". Miljöförvaltningen gör samma bedömning.

Miljöförvaltningen anser att en konsekvensbeskrivning saknas för hur planen ska hantera detta uppmärksammade behov. Miljöförvaltningen bedömer att de äldre lövträd som ska sparas även behöver säkras med skyddsbestämmelse och krav på marklov för trädfällning.

I naturvärdesinventeringen har en fladdermusinventering inkluderats. Fem arter har noterats som passerande eller för födosök. Två är rödlistade; nordfladdermus och brunlångöra. Enligt inventeringen skulle det vara gynnsamt för fladdermusfaunan att bevara mörka stråk med en del skyddande vegetation, vid en eventuell byggnation. Miljöförvaltningen efterfrågar mer information om detta är möjligt med planens föreslagna utformning.

Markmiljö

Den översiktliga markmiljöundersökningen som genomförts på fastigheten Bö 76:47 visade på förekomst av föroreningar över riktvärdet (känslig markanvändning) för stora delar av fastigheten. Av den anledningen bedömer miljöförvaltningen att markmiljön behöver utredas vidare för att planera för eventuella saneringsåtgärder av den mark som planeras för BmSS och bostäder. Vidare bedömer vi att om en översiktlig markmiljöundersökning inte genomförs på marken ska man utgå från att ytjorden är förorenad.

Dagvatten

Det framkommer i dagvattenutredningen att föroreningsmängderna och halterna ökar efter exploateringen. Miljöförvaltningen bedömer att det bör utredas om det är möjligt att minska mängderna och halterna.

Miljömål

Göteborgs Stads miljö- och klimatprogram lägger grunden för omställningen till en ekologiskt hållbar stad 2030 och är stadens övergripande styrande dokument för arbetet inom den ekologiska dimensionen av hållbar utveckling. Ställning bör tas till om mer kan göras inom planen för att minimera de negativa effekterna på naturmiljön och därmed bidra till delmålet *Göteborgs Stad ökar den biologiska mångfalden i stadsmiljön* nås.

Grönytefaktor

I planprocessen för detaljplanen hölls ett förvaltningsövergripande möte gällande grönytefaktorer för över ett år sedan. I planbeskrivningen står att kommunen tillsammans med exploatören ska beskriva hur de olika ytorna ska hanteras och att det ska redovisas i granskningsskedet. Miljöförvaltningen konstaterar att det är en brist att arbetet inte fullföljts och därmed inte resulterat i en beskrivning av målvärde och beräknade grönytefaktorer till samrådskedet. Det borde varit klart, åtminstone på den kommunala fastigheten där BmSS föreslås byggas.

I miljö- och klimatprogrammet finns indikatorer gällande grönytefaktorer. Indikatorerna lyder *andel detaljplaner på kommunal mark där grönytefaktorer är satta i samrådet och andel förskolegårdar med en grönytefaktor som är högre än 0,45*. De är en del i att se hur stadens förvaltningar tar ansvar att bygga en hållbar stad.

Miljöförvaltningen återkommer med synpunkter på grönytefaktorer i granskningsskedet då de enligt stadsbyggnadskontoret ska vara presenterade.

Kommentar:

Skolgården utökas inte, snarare minskas den lite eftersom vissa delar närmast Lilla Danska Vägen avses bli mer avskilda för parkering och angöring. Däremot så utökas användningen av skolgården genom att både skola och förskola utökas med fler elever. Redovisning av hur skolgård kan användas i relation till trafikbuller förtydligas.

De tre ekar som park- och naturförvaltningen bedömer har ett högt biologiskt värde ur ett större geografiskt perspektiv är inte samma träd som miljöförvaltningen pekar ut. De träd som park- och naturförvaltningen avser ligger nära eller på gränsen mot skolfastigheten, medan de fem träd väster om

skolan som miljöförvaltningen avser ligger ca 20 meter eller mer från ny möjlig exploatering. En riskbedömning för alla dessa träd har gjorts av Planeringsledare Träd på park- och naturförvaltningen. De fem träd väster om skolan som miljöförvaltningen avser, kan sparas men behöver skyddas nogsamt under byggtid m.a.p. byggtrafik. Det träd som står inom planerad tomt för BmSS behöver fällas.

Möjligheten att bevara mörka stråk med en del skyddande vegetation påverkas av förslaget. I det fall byggrätten för tillbyggnad av befintlig skola i sydväst utnyttjas så skärs stråk både i öst-västlig och nord-sydlig riktning i stora delar av, om den inte utnyttjas kvarstår stråk med skyddande vegetation i hög grad. I det fall byggrätten för tillbyggnad av befintlig skola i norr istället utnyttjas så påverkas stråk med skyddande vegetation i mindre grad.

Markmiljön har i samråd med miljöförvaltningen och länsstyrelsen utretts vidare, inklusive vilka åtgärder som kan komma att krävas. Bestämmelse om villkor för startbesked, kopplat till förorenad mark, införs.

Framtagen dagvattenutredning visar att med föreslagen rening uppnås Göteborgs Stads målvärden, ytterligare åtgärder planeras inte.

När det gäller miljö- och klimatprogrammet och att möjligheterna att minimera de negativa effekterna på naturmiljön, så har förslaget efter samråd bearbetats för att minska påverkan på naturmiljön, genom att färre träd och mindre naturmark direkt påverkas. I delar om området får större friska träd inte fällas.

Grönytefaktor kommer redovisas i granskningshandlingar.

8. Nämnden för funktionsstöd

Förvaltningen ser positivt på möjligheten att skapa ett nytt friliggande BmSS med central placering i staden. Den angivna tomten för BmSS kommer att ligga granne med en skolgård, för både skol- och förskoleverksamhet, vilket är en faktor att ta hänsyn till i fortsatt planering och utformning.

I samrådshandlingen är angöring för sopbil hanterad utanför BmSS och vändplatsen ska också vara dimensionerad för lastbilar och färdtjänstfordon. Förvaltningen vill framhålla vikten av att på- och avstigningsplats är tillgänglighetsanpassad och smidig för personer med funktionsnedsättningar.

Detaljplanen syftar till att möjliggöra för att byggnaden som kallas Skogshyddan ska kunna användas som besöksanläggning och även användas kvällstid. Förvaltningen ser positivt på en sådan utveckling och vill samtidigt framhålla vikten av tillgänglighetsanpassning så att personer med funktionsnedsättning har möjlighet att delta i de aktiviteter som erbjuds på lika villkor som andra.

Förvaltningen ser också positivt på de förstärkningsåtgärder som föreslås i Vattentornsparken. Tillgång till nära grönområden är viktigt för förvaltningens målgrupper som inte alltid kan ta sig långt från hemmet.

I detta sammanhang vill förvaltningen betona vikten av att staden tillämpar de målsättningar och strategier som är fastslagna i Göteborg Stads Program för full delaktighet:

- Stadens verksamheter ska tillämpa och ställa krav på universell utformning vid, stadsplanering samt ny- och ombyggnationer av stadens inne- och utemiljöer.

- Stadens verksamheter ska åtgärda befintliga hinder i inne- och utemiljöer.
- Stadens verksamheter ska säkerställa tillgång till flexibla och tillgängliga transporter så att personer med funktionsnedsättning kan förflytta sig på lika villkor som andra.

Kommentar:

Yttranden har delgetts trafikkontoret (nu exploateringsförvaltningen) och exploatörer för beaktande och omhändertagande av de synpunkter som ligger utanför detaljplanens ramar.

När det gäller stadsmiljön så ger områdets topografiska förutsättningar brister i tillgänglighet, frågan är emellertid beaktad och förslaget innebär en förbättring.

9. Park- och naturnämnden

Helhetsbedömning

Förvaltningen bedömer att planförslaget innebär försämringar ur både ekologiskt och socialt perspektiv. Samtidigt innehåller planförslaget både kompensations- och förstärkningsåtgärder inom anslutande allmän plats, vilka till viss del minskar den negativa påverkan av planförslaget.

Stadens Grönstrategi har ett socialt och ett ekologiskt mål, vilka lyder *Göteborg är en tät och grön stad där de offentliga platserna bidrar till ett rikt och hälsosamt stadsliv* respektive *Göteborg är en tät och grön stad med ett rikt växt- och djurliv och där ekosystemens tjänster tas tillvara*. Utifrån detta förordar förvaltningen en tillbyggnad av befintlig skolbyggnad norrut, då bedömningen är att det ger minst negativ påverkan på sociala och ekologiska värden, av de två förslagen.

Viktigaste synpunkterna på planförslaget utifrån park- och naturnämndens styrdokument

- Förvaltningen förordar tillbyggnad av befintlig skolbyggnad norrut. Yta för föreslagen tillbyggnad söderut föreslås vara prickmark på plankartan.
- Plankartan föreslås innehålla skydd av befintliga träd på kvartersmark.
- Eventuellt behöver bredden på prickmark söder om BmSS mot naturmark utökas. Fortsatt detaljplanearbete behöver visa på genomförbarhet för eventuella sprängningsarbeten samt anpassning av marknivåer i fastighetsgräns.

Synpunkter på planförslaget utifrån aspekten genomförbarhet/byggbarhet

Medskick till den fortsatta processen

- Befintliga stora ekar på kvartersmark ska skyddas under byggtid, eventuella byggvägar och dylikt får inte placeras närmare träden än 4 m utanför kronans droppzon.

- Om tillbyggnad av befintlig skola sker norrut ska detaljplanen säkerställa genomförbarheten i att flytta gångvägen nordväst utan att den blir för brant och otillgänglig jämfört med dagens gångväg.
- Genomförandet av detaljplanen behöver samordnas med övriga detaljplaner i närområdet för att säkerställa genomförbarheten.

Kommentar:

Placeringen av skolans tillbyggnad har studerats vidare. Huvudinriktningen från exploatörens sida är att placera skolans tillbyggnad i det norra läget. Det finns dock osäkerheter med placeringen som framför allt har med en befintlig tunnel att göra. Osäkerheterna har visat sig svåra att klargöra i detta skede, det har därför bedömts motiverat att behålla båda byggrätterna. Endast en av byggrätterna ska dock utnyttjas.

Byggrätten för tillbyggnad sydväst om skolan justeras för att en befintlig ek inom allmän plats park direkt öster om skolfastigheten ska kunna stå kvar.

Skyddsbestämmelse för träd införs inom delar av området.

När det gäller placeringen av BmSS så är naturen i söder inte allmän plats. Byggrättens justeras emellertid för ett något större avstånd till planerad fastighetsgräns, för att minska eventuell påverkan på träd/natur i söder.

Byggvägar har studerats översiktligt för att bedöma att planen är genomförbar på ett rimligt sätt.

Gångväg/stig mot Hebegatan har studerats mer i detalj, stadsmiljöförvaltningen har bedömt att den kan placeras på ett acceptabelt sätt förbi föreslagen nybyggnad.

10. Räddningstjänsten

Överväganden

Framkomlighet för räddningstjänst

Planområdet är tillgängligt via Skogshyddegatan och Lilla Danska Vägen.

Planerad tillbyggnad 2a för befintlig skola bedöms ha bättre förutsättningar för att uppnå en tillfredsställande framkomlighet för räddningstjänsten och underlätta vid insats.

Brandvattenförsörjning

Planområdet har tillgång till brandvattenförsörjning genom brandpost i anslutning till planområdet på Lilla Danska Vägen och i korsningen mellan Skogshyddegatan och Barrskogsvägen. Brandposters kapacitet är ej känd för räddningstjänsten men ska motsvara brandvattenflöde för området enligt tabell 3.3 i Svensk Vattens skrift P114.

Riskhantering

RSG har inte identifierat några riskkällor i detaljplanens direkta närhet med avseende på transportled farligt gods eller tillståndspliktig hantering av brandfarliga och explosiva varor.

Bedömning

RSG har inget att erinra planen i samrådsskedet.

Kommentar:

Kretslopp och vatten meddelar att brandvatten som uppfyller krav motsvarande planens innehåll finns i Lilla Danska Vägen och i Barrskogsvägen, på ca 75 meters avstånd. Vid behov kan brandvatten dras fram till en ny brandpost på kvartersmark närmare ny byggnad norr om befintlig skola.

11. Socialnämnden Centrum

Socialnämnden Centrum tillstyrker förslag till detaljplan för Bostäder och verksamheter vid Lilla Danska Vägen och Skogshyddegatan. Förvaltningen ser positivt till detaljplanens innehåll, som ur flera aspekter har möjlighet att öka tryggheten på platsen och i området i stort. Tillskottet av bostäder med särskild service välkomnas, då det råder brist på boendeformen, samt möjlighet till utbyggnad av skola. Det som förvaltningen ser som negativt är planförslagets negativa påverkan på grönska och träd inom planområdet.

Förvaltningen anser att planförslagets innehåll kan medverka till att tryggheten på platsen ökar. Detta i och med att tillkommande bostäder och BmSS bidrar till att fler personer vistas i området under en utökad tid av dygnet, jämfört med nuvarande skolverksamhet. Förvaltningen ser det som positivt med ett tillägg av användningsbestämmelser för Skogshyddan i planförslaget som innebär att det kan bedrivas verksamhet under kvällar och helger, vilket också kan bidra till att fler personer är i rörelse på platsen under fler timmar över dygnet. Vidare kan det upplevas som mer tryggt med en utbyggd gång- och cykelbana genom området, vilket då skapar ett mer levande stråk med fler personer i rörelse. Förvaltningen bedömer att det är viktigt att belysningsfrågan för gång- och cykelbanan omhändertas under genomförandeskedet. Det med anledning av att passagen ska upplevas som funktionell och trygg även under kvällar och mörkare årstider.

Förvaltningen förordar alternativ ”2b” i planområdets norra del, för tillbyggnad av befintlig skola. En utbyggnad i detta läge kan bidra till mer uppsikt av denna entrédel mot Vattentornsparken och stigarna upp mot Lundens vattentorn. Idag är denna plats med tillhörande passage områden som ligger skymda från annan bebyggelse och vägar och har upplevts som otrygga av boende i närområdet.

Planförslaget tar grönska och parkområde i anspråk och enligt förslaget måste större träd tas ned för att ge plats till byggnationen. Det är negativt att grönområdena delvis försvinner då det är brist på kvalitativa utemiljöer och bostadsnära parker i närområdet. Framför allt är det högt tryck på befintliga grönytor till följd av den höga befolkningstätheten i Lunden. Förvaltningen anser därför att det är positivt att kompensationsåtgärder är tänkta att göras inom det direkta närområdet i Vattentornsparken. Området kring Lundens vattentorn har potential att utvecklas med fler vistelsekvaliteter och utgöra ett mer kvalitativt grönområde för boende i området att ha tillgång till.

Det är positivt och av vikt att gång- och cykelbanan planläggs som allmän plats, för att säkra stråket för allmänheten. En framtida cykelkoppling genom området innebär även en ny koppling mellan Kärralundsgatan och centrala Göteborg via Willinsbron. Detta är positivt både för området och stadsområdet i stort, då vägen

möjliggör en ytterligare passage mellan centrala och östra delarna av stadsområdet. Förvaltningen välkomnar även förslaget med ett vilplan med bänk utmed gång- och cykelbanan, vilket är positivt ur tillgänglighetsaspekt både för äldre, föräldrar med barnvagn eller personer med hjälpmedel för att gå. Det finns en fortsatt risk för konfliktytor mellan cykeltrafikanter och skolelever som befinner sig på skolgården. Ur ett barnperspektiv är det troligt att säkerheten trots detta kan öka med en planlagd cykelbana. I dagsläget är det troligt att vissa cyklister ändå använder gångbanan, eftersom den innebär en genpassage genom området. Förvaltningen vill dock understryka vikten med att utforma en tydlig och säker passage för gång- och cykelbanan genom området för att minska risken för konflikter mellan gångtrafikanter, skolbarn och cyklister.

Slutligen ser förvaltningen positivt på tillkommande förskole- och skolplatser, men vill betona att förslaget inte bidrar nämnvärt till att lösa den generella bristen i närområdet. Katolska skolans konfessionella profil medför att den snarare vänder sig till ett större upptagningsområde, än till närområdet.

Kommentar:

Placeringen av skolans tillbyggnad har studerats vidare. Huvudinriktningen från exploatörens sida är att placera skolans tillbyggnad i det norra läget. Det finns dock osäkerheter med placeringen som framför allt har med en befintlig tunnel att göra. Osäkerheterna har visat sig svåra att klargöra i detta skede, det har därför bedömts motiverat att behålla båda byggrätterna. Endast en av byggrätterna kan dock utnyttjas.

Yttranden delges trafikkontoret (nu exploateringsförvaltningen) och exploatörer för beaktande och omhändertagande av de synpunkter som ligger utanför detaljplanens ramar.

12. Trafikkontoret

Trafikkontoret har medverkat i planarbetet och ställer sig positiva till utbyggnad av rubricerat ärende.

Vändytan i slutet av Skogshyddegatan

För att spara så mycket som möjligt av parken i slutet av Skogshyddegatan beslutades tidigt att försöka etablera en vändyta med backvändning. Detta är ett avsteg från standardförfarande för vändytor utanför bostäder med särskild service. Därför har mycket vikt lagts på arbete med trafiksäkerhetsåtgärder i anslutning till vändytan. Lösningen är väl förankrad på trafikkontoret.

GC-vägens utformning

Flera olika sträckningar av GC-vägen har studerats. Den sträckning som till slut har valts är den som är mest gen som samtidigt har brantast lutning. GC-vägen har som brantast 16 % lutning vilket är ett kraftigt avsteg från teknisk handbok. Valet av denna sträckning är en kompromiss, där vikten av cykelförbindelsens tillkommande, genhet och möjlighet till exploaterbar mark viktats mot tillgänglighet. Beslutet är väl förankrat på trafikkontoret.

P-tal förskola och skola

P-talet för hämta/lämna för förskola och skola är sänkt från anvisningarnas grundkrav. Detta då exploatören gjort en genomgående studie på hur p-talet för

befintlig förskola och skola ser ut. Sänkningen är förankrad med trafikkontorets parkering- och mobilitetsexperter.

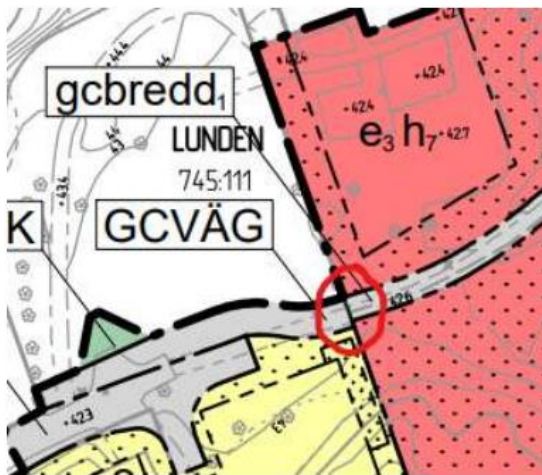
Angöring till förskola på allmän platsmark

Angöringen till förskolan är tillåten att ske längs Lilla Danska Vägen. Detta för att upprätthålla en god lekmiljö för barnen samt för att Lilla Danska Vägen inte har en strategiskt viktig funktion för staden. Lösningen är förankrad med trafikkontorets parkeringsenhet.

Statliga och regionala myndigheter m.fl.

13. Lantmäterimyndigheten

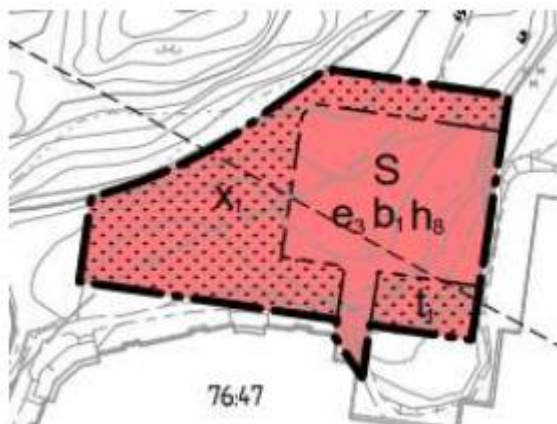
Plankarta:



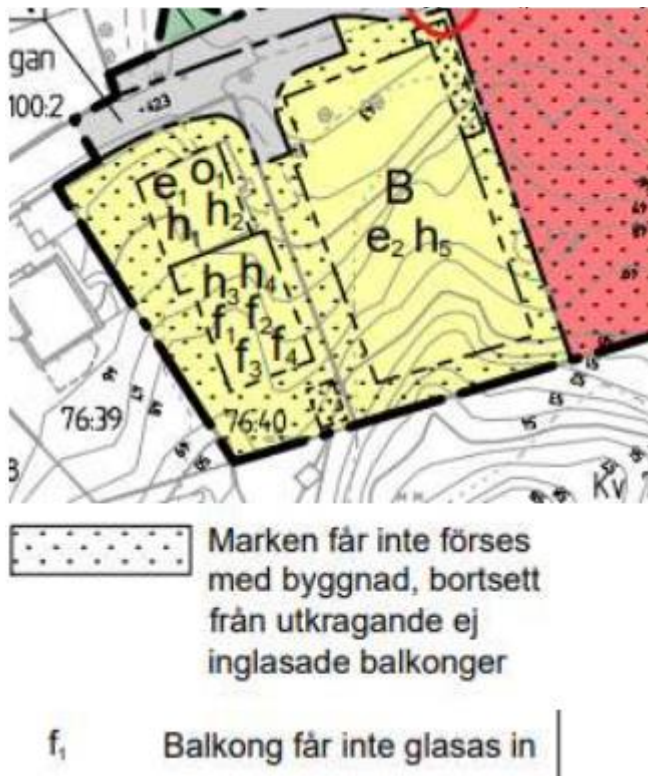
Det är inte tillräckligt tydligt att det är en egenskapsgräns mellan GCVÄG och gcbredd₁. Är egenskapsbestämmelsen gcbredd₁ nödvändig? Bredden på allmän plats framgår ur plankartan, för tydligheten skull bör i så fall den västra delen av GCVÄG få en liknande bestämmelse med en specifik bredd för att vara konsekvent.

x₁ bör lokaliseras snävare på plankartan.

Enligt tidigare plan gäller t₁ även på västra sidan skolbyggnaden, bör den göra det nu med?



Behövs f_1 ? Prickmarken reglerar ju att inglasade balkonger inte får uppföras.



Inkonsekvent höjdangivelse i teckenförklaring för h_1 - h_6 som inte relateras till nollplan jämfört med h_7 - h_8 .

Det är otydligt vad detta är för linjetyp. (Sekundär egenskapsgräns?) e_1 finns inom det norra blocket, men det finns ingen utnyttjandegrad inom det södra.



Ur teckenförklaringen framgår att det ska finnas sekundär egenskapsgräns, denna syns inte i plankartan.

I nuläget redovisas att 900m² kan byggas inom planområdet (gäller inom 2 separata områden) Syftet är att enbart ett av områdena ska antas. Efter samrådet bör "inom planområdet" tas bort för att e bestämmelsen ska se ut på samma sätt som övriga e bestämmelser. Den ena byggrätten i plankartan ska då också plockas bort.

e₃ Största sammanlagda
byggnadsarea är 900 m²
inom planområdet

Genomförandetid saknas på plankartan (enligt huvudregeln blir den då automatiskt 15 år, men enligt planbeskrivningen är den fem år).

Planbeskrivningen

Planförhållanden och tidigare ställningstaganden, sid 9.

Den östra parkdelen är i dag planlagd som park i dp 1480K-II-2973, vilket ej omnämns. De gällande planer som finns under GATA (Lilla Danska vägen) omnämns inte heller.

Anläggningar inom allmän plats s. 35.

Lilla Danska Vägen smalnas av lokalt en cirka 15 meter söder om den nya gång- och cykelvägens anslutning till Lilla Danska Vägen, för att ge utrymme åt en angöringsyta. Det är lämpligt om detta framgår ur t.ex. illustrationsritningen. Det syns inte någonstans var den hamnar.

Anläggningar inom kvartersmark s. 35

Det framgår inte vem som svarar för utbyggnad av den nya styckningslotten öster om Bö 76:40.

Flytt av befintlig naturstig finansierad av Kristus Konungens Katolska Församling. Vem som utför åtgärden studeras vidare i fortsatt arbete.

Huvudregeln är att kommunen ansvarar för utförande och drift av x-område. Ska avsteg göras bör det framgå i exploateringsavtal.

Fastighetsrättsliga konsekvenser s. 36

Det kan förtydligas att ny fastighet är avstyckad från Lunden 745:111. Texten i beskrivningen bör, för ökad tydlighet, kompletteras med en karta som visar de förändringar som blir aktuella. På kartan kan figurnummer användas som texten hänvisar till.

Fastighet	Erhåller mark	Avstår mark	Markanvändning
Bö 76:40		17 kvm	Allmän plats gata
Bö 76:47		458 kvm	Allmän plats gc-väg
Bö 76:47		15 kvm	Allmän plats gata
Bö 750:799	15 kvm		Allmän plats gata
Lunden 745:111	17 kvm		Allmän plats gata
Lunden 745:111		1740 kvm	Kvartersmark bostad
Lunden 745:111	458 kvm		Allmän plats gc-väg
Ny fastighet	1740 kvm		Kvartersmark bostad

Lantmäterimyndigheten har i övrigt inga synpunkter på förslaget

Kommentar:

Plankarta

Egenskapsbestämmelsen gcbredd₁ behövs för att hela bredden av allmän plats GCVÄG inte ska användas för hårdgjord vägbana, en del ska användas för dagvattenhantering och placering av belysning. Detta är av särskild vikt genom skolgården där staden gör ett intrång genom att planera sträckningen som allmän plats. På västra delen av GCVÄG gäller inte bestämmelsen gcbredd₁ eftersom gc-vägen här bitvis behöver vara bredare för att ansluta till gatan.

Bestämmelsen x₁ lokaliseras snävare på plankartan.

Angående bestämmelsen t₁ och dess avgränsning. Ventilationsledning och ventilationsutsläpp från tunnel finns inom aktuellt område och avsikten är att den ska kvarstå i samma läge, det är därför onödigt att ha kvar det större området för bestämmelsen.

Bestämmelsen f₁ behövs för att hindra att balkonger som uppförs inom byggrätt (ej på prickmark) glasas in.

Bestämmelserna gällande höjd formuleras om så att det i alla bestämmelser blir tydligt att de förhåller sig till angivet nollplan (RH 2000).

Gränsen som delar av den västligaste byggrätten i två delar är en sekundär egenskapsgräns. Gränsen har blivit felaktig vid utskrift, den kommer justeras så att den blir korrekt läsbar. Det är endast bestämmelserna h₁, h₂, h₃ och h₄ som avgränsas av denna gräns. Övriga bestämmelser gäller inom hela den aktuella byggrätten.

Placeringen av skolans tillbyggnad har studerats vidare. Huvudinriktningen från exploatörens sida är att placera skolans tillbyggnad i det norra läget. Det finns dock osäkerheter med placeringen som framför allt har med en befintlig tunnel att göra. Osäkerheterna har visat sig svåra att klargöra i detta skede, det har därför bedömts motiverat att behålla båda byggrätterna. Bestämmelsen om att endast en del av området med byggrätt kan utnyttjas kvarstår därför.

Genomförandetid införs på plankartan.

Planbeskrivning

Beskrivning av gällande planer uppdateras.

Hur Lilla Danska Vägen avses utformas redovisas i kapitel Gator, GC-vägar. Men illustrationsritningen kompletteras så att angöring syns även i den.

Stadsfastighetsnämnden ansvarar för utbyggnad av BmSS (den nya styckningslotten inom Lunden 745:111, öster om Bö 76:40). Skrivningen förtydligas.

Det klargörs vem som ska ansvara för utförande och drift av x-område.

Texten om fastighetsrättsliga konsekvenser kompletteras med en karta som visar de förändringar som blir aktuella.

14. Länsstyrelsen

Länsstyrelsens samlade bedömning

Länsstyrelsen anser att planförslaget är positivt och att kommunens förslag att utöka befintlig verksamhet följer stadens översiktsplan. Planen behöver dock redogöra för följande frågor för att inte riskera prövas vid ett antagande.

Länsstyrelsen anser i likhet med kommunen att planförslaget behöver hantera frågan om förorenad mark för att inte riskera prövas vid ett antagande.

Vidare behöver plankartan även säkerställa att det inte föreligger några risker vid skyfall och översvämning i området. Markdjup och höjdsättningar behöver säkerställas på plankartan för att inte riskera skapa stillastående vattensamlingar, något som kan vara farligt särskilt för mindre barn.

Om skolornas gårdar inte planeras hårdgöras behöver kommunen säkerställa detta med en planbestämmelse om genomsläpplighet. Kommunen behöver annars redogöra för MKN vatten utifrån antagandet att skolgården kan hårdgöras.

Synpunkter på sådant som kan aktualisera prövning

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap 10 § PBL och nu kända förhållanden att frågor som berör hälsa / säkerhet samt MKN vatten måste lösas på ett tillfredsställande sätt i enlighet med vad som anges nedan för att ett antagande inte skall prövas av Länsstyrelsen.

Motiv för bedömningen

Prövningsgrunder enligt PBL 11 kap. 10§

Människors hälsa och säkerhet – Förorenad mark

Enligt genomförd markmiljöundersökning förekommer föroreningar i halter över tillämplade riktvärden KM (känslig markanvändning) i stora delar av fastigheten Bö 76:47. Halterna kan innebära att oacceptabla risker förekommer, främst gäller detta hälsorisker för de barn som vistas på fastigheten. Vilka åtgärder som krävs för att hantera detta kommer undersökas vidare, för att säkerställa att föreslagen markanvändning är lämplig och att planen är genomförbar.

Länsstyrelsen delar detta och anser att ytterligare undersökningar av marken inom området måste ske inför granskningen. Detta för att få ytterligare information om utbredning och omfattning av föroreningar inom fastigheten samt, kopplat till att bedöma risker och markens lämplighet för planerat ändamål (skolverksamhet).

Människors hälsa och säkerhet – Skyfall

Länsstyrelsen gör bedömningen att det föreligger låg risk för människors hälsa och säkerhet vad gäller skyfall i planområdet.

Kommunen redovisar även i planbeskrivningen att placeringen av nybyggnation är lämplig utifrån framkomlighetskrav och strukturplanåtgärder.

Under kapitel 4 i dagvatten- och skyfallsutredningen nämns dock åtgärder för respektive fastighet, de åtgärder som bedöms nödvändiga ur ett skyfallsperspektiv behöver regleras på plankartan. Det gäller exempelvis markfördjupningar, höjdsättning för ytavrinningsvägar och placering av entréer. För att kommunen ska kunna säkerställa genomförandet av en bestämmelse på kvartersmark måste den antingen kopplas till en bestämmelse med villkor för lov eller startbesked alternativt placeras på allmän plats med kommunalt huvudmannaskap.

Kommunen skriver vidare att två markfördjupningar är identifierade inom planområdet och att dessa behöver ersättas för att inte riskera att översvämningssituationen förvärras. Länsstyrelsen anser att det tydligare behöver framgå hur dessa ska säkerställas på kvartersmark. Större vattensamlingar i anslutning till skolgårdar kan innebära risker, särskilt för mindre barn.

Länsstyrelsen har dock inget att erinra mot redovisade åtgärdsförslag.

MKN Vatten

Länsstyrelsen tolkar handlingarna som att föreslagna dagvattenåtgärder enbart kommer att omhänderta det dagvatten som avrinner från planerad bebyggelse samt GC-väg. Det område som utgörs av prickmark i plankartan omfattas inte av någon dagvattenhantering enligt planhandlingarna. Kommunen behöver dock hantera frågan om dagvatten på skolans gårdsplan. Området tycks till största del utgöras av naturmark idag. Om kommunen inte avser att hantera dagvatten från detta område i någon specifik dagvattenanläggning, så bör det säkras genom bestämmelse på plankartan att markens genomsläpplighet inte försämras. Påverkan i recipient för detta dagvatten kan behöva förtydligas om marken kan hårdgöras.

Mark avsedd för dagvattenhantering bör vid behov reserveras och förses med bestämmelse på plankartan.

Råd enligt 2 kap. PBL

God bebyggd miljö - Friytor

Enligt planbeskrivningen framgår att skolgården klarar av att nå upp till stadens riktvärden för kvadratmeter gårdsyta/barn på skol- och förskolegårdar även med en utökning av verksamheten.

I beräkningen av kvadratmeter gårdsyta/barn är dock inte området närmast Lilla Danska Vägen med bullernivåer över 55 dB(A) inräknade som gårdsyta. En mindre del om ca 20% av den inräknade skol- och förskolegården har dock bullernivåer mellan 50 – 55 dB(A).

Länsstyrelsen vill inför granskningen att detta ovan tydliggörs där de framgår vilken storlek friytan har med olika bullernivåer och även hur stor yta de blir per barn vid de olika placeringarna för skolans utbyggnad.

God bebyggd miljö - Kulturmiljö

Det är lovtvårt att Skogshyddan har försetts med rivningsförbud och varsamhetsbestämmelser. Kommunen bör överväga att kombinera dessa bestämmelser även med skyddsbestämmelser (q) för eventuella karaktärsbärande material eller utföranden som är avgörande för byggnadens kulturvärden.

Planbeskrivningen innehåller ingen kulturmiljöanalys av själva platsen/området runt Skogshyddan. Men förskolans utformning regleras i syfte att anpassas till närliggande platsen Skogshyddan. Regleringen är dock främst fokuserad på byggnadens storlek och tak.

Illustrationen på sidan 23 i planbeskrivningen visar tydligt att Skogshyddan genom nuvarande och tilltänkt förtätning kommer att bli kringbyggd. Karaktären ”hus i park” och kopplingen till ”skog” i byggnadens namn Skogshyddan riskerar att påverkas negativt med föreslagen förtätning.

Planbeskrivningen nämner naturvärden och ekar inom planområdet, som eventuellt har påverkat placeringen av förskolan. Kommunen bör noggrant överväga om förskolans placering är lämplig även sett till platsens kulturvärden och anpassning till Skogshyddan. Länsstyrelsen uppmanar kommunen att se över möjliga alternativ som främjar Skogshyddans värden och siktlinjer.

Synpunkter enligt annan lagstiftning, Miljöbalken - Vattenverksamhet

Några av de åtgärder som föreslås för hantering av dagvatten är anläggande av diken samt utökning av en befintlig damm. Länsstyrelsen upplyser om att sådana åtgärder kan utgöra vattenverksamhet och kan kräva anmälan enligt 11 kap miljöbalken. Samråd med Länsstyrelsen bör ske i frågan i god tid innan några åtgärder utförs.

Behovsbedömning

Kommunen bedömer att förslaget inte innebär betydande påverkan på miljön. Länsstyrelsen delar kommunens åsikt.

Kommentar:

Markmiljön har i samråd med miljöförvaltningen och länsstyrelsen utretts vidare, inklusive vilka åtgärder som kan komma att krävas. Bestämmelse om villkor för startbesked, kopplat till förorenad mark, införs.

Bestämmelse införs om att den naturliga ytavrinningsvägen sydväst om befintlig skolbyggnad ska omledas om den påverkas.

Bestämmelser införs om att de två markfördjupningar inom Bö 76:47 och Lunden 745:111 där vattennivån vid skyfall kan bli 0,1–0,2 meter ska ersättas med anordningar som fördröjer samma volym vatten om fördjupningarna tas bort.

Det aktuella planområdet är inte problematiskt ur dagvatten- och skyfallshänseende. Entréers placering och höjdsättning av färdigt golv och entréer inom planområdet är något som får studeras i bygglovsskedet, då det finns flera möjliga placeringar samt att marknivåer på fastigheterna och därmed vattnets rinnvägar och eventuella lågpunkter kan komma att förändras under planens genomförande. De lågpunkter där vattendjupet vid skyfall kan bli 0,1–0,2 m i dagsläget kommer ersättas om de tas bort. Eftersom det finns ett flertal möjliga sätt att ersätta markfördjupningarnas skyfallsvolym inom planområdet är det inte lämpligt att reglera att det ska ske på ett specifikt sätt eller på en specifik plats. Det är därför inte möjligt att definiera en framtida nivå för robust höjdsättning i nuläget.

Bestämmelse om markens genomsläpplighet med avseende på dagvatten införs för skolgården. Detta kombineras med krav på marklov för markåtgärder som försämrar markens genomsläpplighet.

Redovisning av hur skolgården utsätts för trafikbuller förtydligas, samt hur det relaterar till yta per barn.

Olika placeringar av byggnader för förtätningen har diskuterats och stadsbyggnadsförvaltningen bedömer nu förslagen principiellt som den mest lämpliga. Utöver kulturvärden finns flera andra starkt påverkande aspekter såsom topografi, angöring och tillgänglighet, samt utemiljö/skolgård kopplad till

trafikbuller och avdelande gc-väg. Det har däremot funnits skäl att studera och utveckla ett mer i detalj anpassat förslag, med avseende på utformning och anpassning till Skogshyddan.

För att få ett bättre underlag och stöd för fortsatt arbetet har efter samråd ett kulturmiljöunderlag tagits fram med fokus på Skogshyddan. Förslaget till ny bebyggelse har bearbetats med syfte att minimera negativ påverkan på Skogshyddans kulturvärden, bestämmelser om varsamhet och skydd för Skogshyddan har förtydligats, och kulturmiljöaspekterna beskrivs mer grundligt i planbeskrivningen.

Länsstyrelsens yttrande har delgetts trafikkontoret och exploatörer för kännedom, samt beaktande och omhändertagande av de synpunkter som ligger utanför detaljplanens ramar, såsom åtgärder som kan utgöra vattenverksamhet och kan kräva anmälan enligt 11 kap miljöbalken.

15. Skanova

Skanova har markförlagda teleanläggningar inom detaljplaneområdet. Anläggningarna redovisas på bifogad lägeskarta.

Skanova önskar att så långt som möjligt behålla befintliga tele-anläggningar i nuvarande läge för att undvika olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med flyttning.

Tvingas Skanova vidta undanflyttning åtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra exploatering förutsätter Skanova att den part som initierar åtgärden även bekostar den.



Kommentar:

Yttranden har delgetts trafikkontoret och exploitörer för beaktande och omhändertagande av de synpunkter som ligger utanför detaljplanens ramar.

Sakägare

Vid publicering på Stadens webbplats anges inte personuppgifter så som namn, fastighetsbeteckning eller adress. Synpunkterna finns i sin helhet på Stadsbyggnadsförvaltningen.

16. Fastighetsägare på Skogshyddegatan

Med anledning av de planerade byggnationerna i anslutning till Skogshyddegatan vill vi framföra följande synpunkter:

1) Gatan mellan korsningen och vändplatsen är smal och trång och vi anser att man bör ta bort möjligheten att parkera bilar på gatan pga säkerhets- och trygghetsskäl.

Detta bör införas redan vid byggstart pga alla de tunga fordon som kommer att trafikera gatan. Trottoaren bör breddas och en cykelbana bör anläggas.

Anledning:

Nuvarande gata som är byggd på 1950-talet är inte dimensionerad till dagens trafik och definitivt inte till den ökade trafik som bygget av flerfamiljshus, samt BmSS skulle innebära.

Gatan används redan idag frekvent under tidig dag, till sen kväll, vardagar som helger, av skolbarn på Katolska skolan och Lundensskolan, barn som ska till Överåsullen och spela fotboll eller idrotta, övriga gående, varav många familjer med barnvagnar, cyklister, mopedister, sparkcyklar, hundägare, varav många är äldre personer.

Trottoaren används mkt sällan då den är smal och trång, utan det är ”kutym” att gå på gatan.

Trafiken av bilar är livlig och består av budbilar, sopbilar, bilar som letar parkering, besökare till Överåsullen som i samband med cuper och andra evenemang parkerar bortom vändplatsen, besökare till fester och kalas i klubbstugan på helgerna, samt övrig trafik som i dagsläget olagligt använder gångbanan genom Katolska skolans område som körväg.

Man kan förvänta sig en ökad mängd av gående, cyklister, mopedister och bilister efter utbyggnaden av bostäder på Skogshyddegatan och närliggande områden, samt pga ökat antal barn/elever efter Katolska skolans utbyggnad.

Detta leder, enligt vår mening, till en otrygg miljö för främst de barn som dagligen använder gatan. Risken för olyckor ökar då fler individer och fordon ska samsas om att använda denna lilla smala gata.

2) Vi anser inte att det är lämpligt att ersätta en villa med ett flerfamiljshus då det inte passar in i miljön.

Vi inser att detta är en synpunkt som ingen kommer att ta hänsyn till.

Kommentar:

Huruvida det ska vara tillåtet att parkera längs Skogshyddegatan föreslås inte regleras i detaljplan, synpunkten att parkering inte bör tillåtas vidareförmedlas till trafikkontoret för bedömning.

Att anlägga en gång- och cykelbana längs Skogshyddegatan är önskvärt, men gatans bredd på ca 7 meter medger inte det.

Förslaget med ett flerbostadshus inom Bö 76:40 motiveras på en strategisk nivå av läget i staden, närheten till kollektivtrafik och annan service, samt av bostadsbrist.

17. Fastighetsägare på Barrskogsgatan

1. Otrygg trafikmiljö, tri-kollisionspunkt mellan cykel, gående och bilar.

De gående behöver korsa vägbanan mitt emot de parkerade bilarna. Barn korsar ju sällan 90 grader utan hänsyn behöver tas till närhet av låg- och mellanstadieskolans elevers säkerhet och förmåga i gatumiljö. Detta innebär att då det inte finns trottoar på norra sidan om gatan MÅSTE ALLA gående korsa gatan just bakom de parkerade bilarna. Då nuvarande trottoar är smal kommer tyvärr då som nu gatan att användas till promenadstråk med förhöjd risk för barnen och de äldre bl.a. på väg till Dicksons hus. Cyklister ska korsa gatan just efter de gående har korsat gatan så en ny korsningskonflikt mellan bilar och cyklister uppstår. Dessutom uppstår ytterligare en konflikt mellan cyklister och de gående strax därefter just när de gående resp. cyklisterna tror de "är i säkerhet" och uppmärksamheten minskar. Det kommer att bli ordentlig fart för cyklisterna nerför backen (16 graders lutning) med omedelbar anslutning till en högt trafikerad gata, trottoar samt anslutning med Lilla Danska Vägens bilar och uppfarten till Katolska skolan. Ytterligare en säkerhetsrisk som inte är löst, speciellt i morgonens rusningstrafik till skolan. Detta är en trafikmiljö miss. Bilisterna till de nya planerade 15 bostadsrätterna kommer att få sju stycken parkeringsplatser just norr om huset. Noteras skall att vägen just bakom dessa P-platser har smalnat av på den nya gångbanan, vilket innebär att det inte finns erforderlig plats att backa ut ifrån P-platserna. Använda gångbanan skall/bör inte bilisterna göra men det inträffar ändå. Ytterligare en säkerhetsrisk trafikalt på föreslagen lösning. Dessutom kommer ju de övriga bostadsrättsinnehavarna att ytterligare skapa trängsel på de i dag redan överfyllda angränsande gatorna med trafikalt ökning som följd. Begär att P-behovet för föreslagen lösning på de nya bostadsrätterna löses inom egen tomt och med ett P-tal som täcker det tänkta antalet lägenheter istället för som nu bara till knappt hälften av lägenheterna. LSS boendet saknar utrymme för leveransplats, besöksparkering, personalparkering. Begär att detta inkluderas på tomten så att inte vändplan används till detta. Förutsätter att den kända vattenbristen löses i samband med bebyggelsen.

2. Osäker trafikmiljö

Begär att detaljplanen redovisar en säker trafikmiljö för oskyddade elever, gående samt cyklister. Om detta inte kan lösas begärs att planen upplöses.

3. Grundläggning och sprängning.

Begär att redovisning av nivåer för grundläggning, omfattning på sprängning och närheten av denna till befintliga fastigheter/hus genomförs.

4. Fladdermuskoloni

Begär att en redovisning om huruvida befintlig fladdermuskoloni kommer att skyddas.

5. Hackspettsfamilj

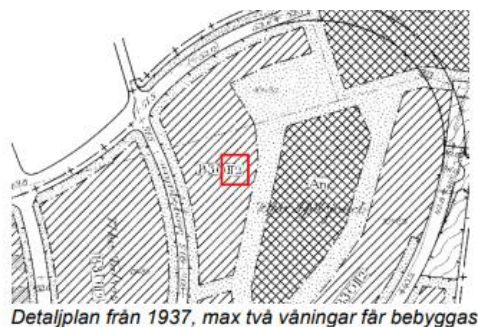
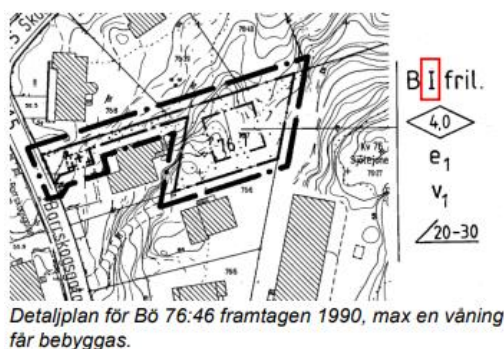
Vilka miljöåtgärder kommer att göras för att stödja den hackspettsfamilj som finns i berört skogsområde?

6. Exploateringsgrad på fastigheten Göteborg Bö 76:40.

Detaljplanen från 1937 har lagt grunden till vad området är idag och det ska vara med stor aktsamhet nya frimärksplaner tas fram i området. Sedan 1937 har det gjorts ett fåtal nya detaljplaner, bland annat på fastigheten, Bö 76:46. När detta gjordes minskade största byggnadsarean från 160kvm till 150kvm med anledning att området inte ska överexploateras. Den detaljplan som nu är ute på samråd medger en oproportionerligt hög exploatering på fastigheten Göteborg Bö 76:40. Fastigheten har en total areal på 1186kvm och detaljplanen medger en bruttoarea på 1700kvm, detta innebär ett exploateringstal på 1,43, vilket INTE passar i ett befintligt villaområde. Denna exploateringsgrad lämpar sig bättre vid högtrafikerade vägar och vid centrala knutpunkter. Jag yrkar på att exploateringstalet ska justeras till ett e-tal om max 0,6. Dvs en total bruttoarea på 711kvm vilket kan möjliggöra 6-8 st lägenheter vilket är mer generöst än någon annan plan i området.

7. Våningsantal på fastigheten Göteborg Bö 76:40.

I den nya planen finns inga begränsningar på antal våningar som får bebyggas, utan endast begränsning i ”+höjder”, detta är helt orimligt. I ALLA detaljplaner framtagna sedan 1937 så har ALLA planer begränsats till max 2 våningar. I planen som togs fram på fastigheten, Bö 76:46, år 1990 begränsades våningsantalen till max en (1) våning. Om denna regel nu skulle ändras vad händer med området långsiktigt? Ska alla ges möjlighet att ändra sina planer för att bygga 3–4 våningshus? Den kulturhistoria som området har och har haft kommer då att suddas ut. Jag yrkar på att detaljplanen ska begränsa till högst två våningar.

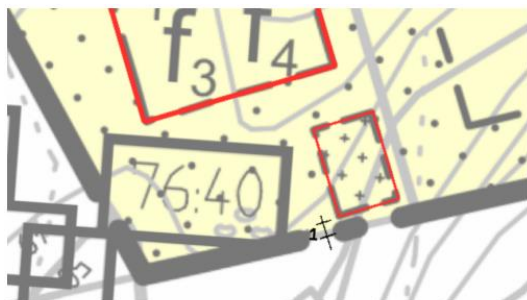


8. Byggnadshöjd på fastigheten Göteborg Bö 76:40.

I den nya planen som nu tas fram ges en byggnadshöjd på 10 meter och en nockhöjd på 13 meter. Detta är långt över vad som är rimligt att godkänna i ett villaområde. I detaljplanen från 1937 begränsades byggnadshöjden till högst 7 meter. I den plan som framtoogs på fastighet Bö 76:46, år 1990, begränsades byggnadshöjden till 4 meter. Jag yrkar på att byggnadshöjden ska justeras till 5 meter och nockhöjd till 8 meter för hela fastigheten.

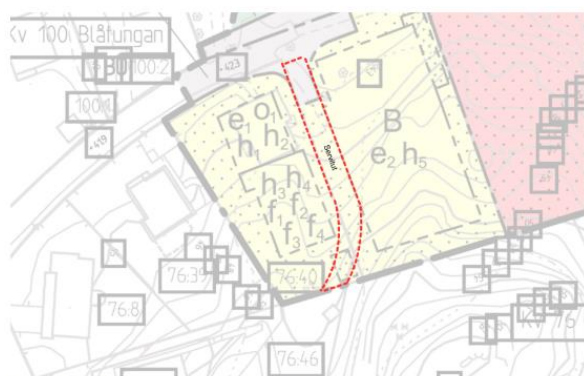
9. Komplementbyggnad närmare tomtgräns än fyra och en halv meter (4,5m).

Den komplementbyggnad som önskas byggas på fastigheten Göteborg Bö 76:40 ligger 1 meter ifrån fastigheten Bö 76:46 tomtgräns. Praxis enligt boverkets byggregler är att en komplementbyggnad ska placeras 4,5 meter från tomtgräns och vid grannens godkännande kan placeras närmare. Detta gäller även vid bygglovsbefriade komplementbyggnader. Jag yrkar på att komplementbyggnad ska placeras minst 4,5 meter från tomtgräns. Vid grannars godkännande kan komplementbyggnad placeras närmare, dock högst 1 meter.



Komplementbyggnad placerad 1 meter från tomtgräns.

10. Ett vägservitut ska läggas till min fastighet Bö 76:46 Vid framtagande av ny detaljplan önskas ett vägservitut genom fastigheterna, Göteborg Bö 76:40 samt Göteborg Lunden 745:111 till fastigheten Bö 76:46. Se illustration nedan;



Vägservitut till fastigheten Bö 76:46.

Kommentar:

Trafiklösningen för Skogshyddegatan är utformad för att minimera risker och konflikter mellan backande fordon och oskyddade trafikanter. Förslaget har inför granskning justerats med avseende på cykelvägens sträckning i slutet av Skogshyddegatan. Lösningen är förankrad med trafikkontorets, numera exploateringsförvaltningens, experter inom trafik.

Åtgärder planeras vid Lilla Danska Vägen så att hämtning och lämning av barn sker på ett sätt som bedöms leda till en säkrare trafiksituation. När det gäller p-tal finns utförliga anvisningar inom kommunen för att beräkna det, vilka har följts. Avsikten är att det varken ska bli för många eller för få parkeringsplatser. Boende i det nya huset kommer inte få tillstånd till boendeparkering, och de kommer alltså inte bidra till fler bilar parkerade på sådana platser i området. Vändplanen i Skogshyddegatan avses inte användas som leveransplats, för besök eller personalparkering, det hanteras på kvarteretsmark. Trafiklösningen som helhet är genomarbetad och bedöms som säker.

Hur byggnader utförs under marknivå regleras normalt inte i detaljplan om det inte är särskilt motiverat genom att det finns underjordiska anläggningar eller dylikt. Omfattning av sprängning/bergschaktning kan alltså inte redovisas i planskedet.

En naturinventering har gjorts där mindre hackspett eftersöktes, men ingen sådan kunde noteras. Tillfälliga förekomster finns i närområdet. Miljöer lämpliga för mindre hackspett finns inte inom området. Fladdermusinventeringen indikerar att området inte är optimalt för fladdermöss, och att de fladdermöss som registrerats sannolikt är enstaka individer som passerar eller söker efter föda.

Föreslagen exploateringsgrad för Bö 76:40 är hög. På en strategisk nivå motiveras det av läget i staden, närheten till kollektivtrafik och annan service, samt av bostadsbrist. I ett lokalt perspektiv bedöms platsen tåla den föreslagna exploateringen eftersom det är i utkanten av villaområdet, mot en annan del av staden som består av flerbostadshus och annan bebyggelse med hög täthet. Dessutom finns inom direkt anslutande fastighet Bö 76:27 ett flerbostadshus i 3 våningar uppfört på 1930–40-talet. Med det är ett känsligt läge, och stor vikt har därför lagts vid att utforma ny byggnad för att den ska inordna sig väl.

Bestämmelser om våningsantal används inte idag.

I nu gällande detaljplan för Bö 76:40 är tillåten byggnadshöjd 7,5 meter. Det motsvarar en byggnadshöjd om ca +55 meter över nollplanet om byggnaden placeras på södra delen av tomten. Förslaget innebär alltså att byggnadshöjden i södra delen av tomten ökar med ca 1 meter, till +56 meter.

Byggnadshöjden inom Bö 76:46 anges till 4 meter, det motsvarar ca +53,5 meter över nollplanet. Förslaget till detaljplan medger för södra delen av Bö 76:40 byggnadshöjden +56 meter över stadens nollplan, det skiljer alltså ca 2,5 meter i byggnadshöjd mellan byggrätterna som ligger med ca 14 meters avstånd från varandra. Skillnader i byggnadshöjd är inte större än vad som återfinns i andra delar av området, t.ex. har byggnaden på Bö 76:6 direkt söder om Bö 76:46 en byggnadshöjd på ca +60 meter.

Sammantaget bedöms det allmänna intresset som tillkommande bostäder innebär väga tyngre än de negativa konsekvenser som den ökade byggnadshöjden kan innebära.

Avståndet 4,5 meter till fastighetsgräns gäller generellt genom byggnadsstadgans 39§ i detaljplaner före PBL 1987 där inte annat anges. Sedan 1 juli 1987 regleras byggnaders placering emellertid genom planbestämmelser i detaljplanen. Normalt är att komplementbyggnader placeras nära fastighetsgräns för att marken ska kunna utnyttjas effektivt och friytor ska uppnå en så hög kvalitet som möjligt. Bygglovbefriade komplementbyggnader till flerbostadshus finns inte och är alltså inte relevant i denna detaljplan.

Bö 76:46 har tillfartsmöjlighet från Barrskogsgatan. Fastighetsägarna till Bö 76:40 och Lunden 745:111 är inte intresserade av att upplåta mark till ett vägservitut till förmån för Bö 76:46.

18. Fastighetsägare på Skogshyddegatan

Utifrån det nya förslag som lämnats för samråd vill vi uppmärksamma att det skiljer sig på flera punkter från den tidigare planen från 2018 och de negativa konsekvenserna blir betydligt större.

När ett 4 våningshus med 20 bostadsrätter ska placeras i slutet av Skogshyddegatan leder det till en markant ökning av individer och fordon. Skogshyddegatan är smal och gångbanan är otillräcklig idag vilket gör att gatan används av gångtrafikanter i alla åldrar, som i avsaknad av gångbana tvingas ut i gatan. Gångbanan tar slut precis i anslutning till det bostadshus som man vill riva och göra om till flerbostadshus. I anslutningen till den uppfarten är en vändplats där gångvägen sedan går genom hela skolområdet. Den gångvägen används av cyklister, bilister, mopedister (ökning sedan utkörning av hämtmat blivit större) och elsparkcyklar (som slängs på gångvägen och på vändplatsen). Bilar genar via gångvägen fram och tillbaka mellan Lilla Danska Vägen och Skogshyddegatan. Varje dag sker många varutransporter (4-8), som i hög fart kör på gatan (där elever, äldre mfl går) och som sedan backar och vänder. Det samtidigt som barnen spelar fotboll mm i parken, där bollar skjuts över gångvägen och ut på vändplatsen. Det är redan en hög risk att en olycka sker då skolgård, gångväg och vändplats korsar varandra. Om en utökning av transporter och andra fordon tillkommer förvärras situationen.

I hop med flerbostadshuset planeras även ett flertal nya parkeringsplatser vilket innebär att trottoaren försvinner helt och de boende kommer att backa ut mot vändplatsen där gångtrafikanter, cyklister och barn riskerar att bli påkörda. Det går inte att förstå i planen vart trottoaren ska finnas eller hur cykelbanan och gångbanan ska knytas ihop. Ska det ske på en vändplats? Hur många gratis parkeringsplatser på gatan ska finnas kvar?

Det är också dagligen många bilar som parkerar utmed gatan, som letar parkeringsplats, åker och vänder eller stannar kvar på vändplatsen. Ibland parkerar bilar i parken vilket bla ofta sker när det är fotbollsmatcher på Överåsullen. Det har också varit hög aktivitet av bilar som ställer sig på vändplatsen för att under helger, em, kvällar och nätter besöka skolgården och berget ovanför skolan. Vi tycker att det inte ska finnas en vändplats eller parkeringsplatser på Skogshyddegatan då det innebär onödig trafik och som skapar trängsel och otrygghet för de som går och bor i området.

Gångvägen används också flitigt av barn som ska till och från fotbollsträning på Överåsullen, av elever som går på skolan, äldre som är ute med hundar samt motionärer. Det är en hög grad av otrygghet redan idag då det inte är tillåtet med cyklar eller andra fordon på gångvägen men som ändå nyttjar den. En ökning av boende, elever och personal leder till en ökning av cyklar och fordon och kan leda till att olyckor sker.

Utifrån vårt läge av bostadshus motsätter vi oss nybyggnation av flerbostadshus som kommer att skapa en helt annan typ av arkitektur än övriga villor på Skogshyddegatan. Att höja med en våning till, dvs 4 våningar innebär även att vi får mer skugga. Vilket är negativt för trädgården.

Planering att utöka vändplatsen så att den läggs närmre vårt bostadshus innebär en stor inskränkning på vårt liv. Buller från bilar och människor kommer då att ligga närmre sovrum på bottenplan samt minska vår markyta. Då det finns stora ytor

som kommunen äger i anslutning och som kan användas, hänvisar vi till att man ser över förslaget och tittar på andra lösningar.

Gällande att Katolska skolan ansöker om en till byggnad föreligger det frågetecken kring behovet. Är behovet så stort att två byggnader till såsom förskola och skolbyggnad behövs. Det är också otydligt vad skolan ska ha för verksamhet i Skogshyddan som idag används som förskola (vita byggnaden från 30-talet). Hur många individer ska var där och under vilka tider ska det vara tillgängligt?

Om kommunen bedömt att utökning av en privat skola och förskola kommer att bidra till att det kan tillgodose platser för en ökning av nyinflyttade personer, som kommer att söka till skola och förskola får det gärna belysas tydligare.

Alltigenom med det nya förslaget innebär det stora förändringar som påverkar miljö, arkitektur och säkerhet negativt. Det som är positivt i förslaget är att kommunen tänker att integrera ett BMSS i området. Det är en bra idé! Positivt är också att det kommer att vara personal dygnet runt vilket minskar att personer som rör sig runt omkring på nätterna inte kommer att tycka att det är så attraktivt vilket ger en större trygghet.

Kommentar:

Se även kommentar till synpunkter nr 16 och nr 17.

I det trafik- och utformningsförslag som finns till detaljplanen redovisas trafiklösningen utförligt. Cykeltrafik sker i blandtrafik på Skogshydegatan, medan det finns trottoar och övergång för gångtrafik. Uppskattningsvis försvinner tre parkeringsplatser som nu är möjliga längs Skogshydegatan.

Förslaget till flerbostadshus är utformat med trappande volym vilket minskar skuggning mot norr. Solstudien visar att skuggning får liten påverkan på omgivningen. De negativa konsekvenser som förslaget innebär med avseende på skuggning bedöms inte väga tyngre än det allmänna intresset av tillkommande bostäder.

Ny vändplan placeras längre från befintliga bostadshus på Skogshydegatan än nuvarande vändplan. Placeringen är vald för att minimera intrång på värdefull sammanhängande parkmark norr om Skogshydegatan.

När det gäller Katolska skolans behov av lokaler är det inte stadsbyggnadsnämndens roll att bedöma det. Det är emellertid helt klart att det råder brist på förskola och skola i delar av staden och tillskott behövs bl.a. i Lunden. Exakt hur Skogshyddan och andra byggnader kommer användas kan inte regleras i detaljplan.

Utökningen av skola och förskola bidrar till att tillgodose platser för en befolkningsökning i Göteborg. Skolan har med anledning av sin inriktning dock ett stort upptagningsområde som främst inte är lokalt, vilket innebär att behovet i Lunden och Bö inte påverkas i någon högre grad.

19. Fastighetsägare på Skogshydegatan

Exploatering

Förslaget medför en orimlig exploatering som skiljer sig stort från tidigare detaljplan med en helt avvikande bebyggelsetäthet i villaområdet.

Därmed bör fastigheten Bö 76:40 ligga kvar i befintligt planområde och följa den ursprungliga stadsplanens bestämmelser.

Det är en oacceptabel exploatering utan hänsyn till omgivning och dess historik i villaområdet. Vi bedömer det som hänsynslöst, men kan inte förvänta sig en exploatering motsvarande som omfattar 15 lägenheter på en villatomt. En acceptabel exploatering i motsvarande villaområde genererar 3-4 lägenheter.

Parkering/trafik

Den ökande mängd bil- och cykeltrafik som den föreslagna bebyggelsen innebär anses mycket olämplig i denna typ av villaområde. Vidare är gatan ej anpassad till denna trafikmängd. Då planerad byggnation är förlagd i slutet av gatan finns inga andra tillträdesvägar som annars kunnat minska eller fördela trafikbelastningen.

Vi kan inte i materialet utläsa att staden kompenserar ovan belastning.

Att anse att sju parkeringsplatser (0,35/lgh) för bostadshuset skulle vara tillräckligt är högst oansvarigt både för barn och omgivning. Det nämnda förslaget kommer inte vara tillräckligt.

Kombinerat med att ingen eller endast ett fåtal av parkeringsplatserna kommer att vara fasta, föranleder det en framtida omfattande gatuparkering längs hela Skogshydegatan och kanske omkringliggande gator. Detta medför ökad olycksrisk för gång- och cykeltrafik samt kommer generera extra trafik i jakt på lediga parkeringar.

Vi anser inte att de dimensionerande mobilitetspaketen kommer att innebära tillräckligt hållbara lösningar för den föreslagna parkeringsnormen.

Skugga & insyn

Förslaget åsamkar mer skugga på fastigheten Bö 76:39 än vad en normal villa gjort likt befintlig bebyggelse. Primärt morgonsolen enligt utförd solstudie.

Påtagligt stora hus med ett större antal lägenheter med både fönster och framför allt balkonger som möjliggör stor insyn över tomtgräns. Närheten mellan husen ger ett tungt och inkräktande intryck som vidare ökar insynsproblematiken ytterligare.

Befintliga markförhållanden med mycket grunt liggande berg/berg i dagen gör det högst olämpligt att plantera någon form av häck eller annan plantering för insynsskydd här. Alternativet är att istället uppföra en hög mur, om man möjliggör ett mindre antal lägenheter som kompensation för insyn.

Höjd

Förslaget redovisar påtagliga nockhöjder på +15 m, något som närmast motsvaras av ett 5-våningshus. Mest tydligt görs detta i förhållande till befintlig gatunivå och intilliggande trädgård. Detta avviker stort från befintlig bebyggelse och anses inte samverka med den rådande strukturen av villaområdet.

Att kompensera för den föreslagna nockhöjden genom sprängning i urberget kan knappast anses vara ett acceptabelt tillvägagångssätt.

Kommentar:

Föreslagen exploateringsgrad för Bö 76:40 är hög. På en strategisk nivå motiveras det av läget i staden, närheten till kollektivtrafik och annan service, samt av bostadsbrist. I ett lokalt perspektiv bedöms platsen tåla den föreslagna exploateringen eftersom det är i utkanten av villaområdet, mot en annan del av staden som består av flerbostadshus och annan bebyggelse med hög täthet. Dessutom finns inom direkt anslutande fastighet Bö 76:27 ett flerbostadshus i 3 våningar uppfört på 1930–40-talet. Med det är ett känsligt läge, framför allt i förhållande till Bö 76:93, och stor vikt har därför lagts vid att utforma ny byggnad för att den ska inordna sig väl.

Trafikmängderna på Skogshydegatan är och förblir mycket små. Gatan är dock smal, men trafiklösningen som helhet är genomarbetad och bedöms som säker.

När det gäller p-tal finns utförliga anvisningar inom kommunen för att beräkna det, vilka har följts. Avsikten är att det varken ska bli för många eller för få parkeringsplatser. Boende i det nya huset kommer inte få tillstånd till boendeparkering, och söktrafik efter sådana platser kommer alltså inte att öka som en direkt konsekvens av projektet.

Föreslagen byggnad är klart större än en normal villa, och skugga och insyn som drabbar Bö 76:39 är därför två av de viktigaste aspekterna som undersökts och påverkat förslaget utformning. Solstudien visar att förslaget skuggning inte är betydande, vad gäller Bö 76:39 skuggas inte fastigheten alls av föreslagen byggnad efter kl 10. Insyn och närhet är däremot en relevant problematik, för att minska påverkan regleras bl.a. att byggnaden ska trappas med terrängen och att takkupor inte tillåts. Förslaget har inför granskning justerats för att ytterligare minska påverkan på omgivningen, avståndet till tomtgräns har ökats med 0,5 meter och en bestämmelse om krav på insynsskydd införs.

När det gäller höjd så är tillåten byggnadshöjd i gällande detaljplan 7,5 meter för både Bö 76:39 och Bö 76:40. Det motsvarar en tillåten byggnadshöjd om ca +52 meter om byggnaden placeras i ungefär nuvarande läge, i norra delen av tomten. I norra delen av Bö 76:40 föreslås byggnadshöjden +53 meter tillåtas. Förslaget innebär att tillåten byggnadshöjd i såväl norra som södra delen av tomten ökar med ca 1 meter.

Sammantaget bedöms det allmänna intresset som tillkommande bostäder innebär väga tyngre än de negativa konsekvenser som den ökade byggnadshöjden kan innebära.

Viss sprängning/bergschaktning behövs för byggnationen, men i vilken grad det görs styrs inte av detaljplanen.

20. Kristus Konungens Katolska församling

Inledning

Kristus Konungens Katolska församling äger fastigheten Bö 76:47 där Katolska skolan av Notre Dame bedriver sin verksamhet. Fastighetsägaren är generellt positiv till detaljplanens ambition och inriktning som möjliggör en utveckling av skolans kapacitet både när det gäller elevantal och verksamhetens innehåll. I följande yttrande sammanfattas fastighetsägarens kommentarer på det aktuella samrådsförslaget.

Gång- och cykelbana

Förslaget föreslår att nuvarande servitut för allmänt tillgänglig gångväg tvärs över skolgården uppgraderas till gång- och cykelbana med konsekvensen att moped och el-cyklar kan passera skolgården som är lek- och friyta för upp till 500 skolbarn. Den föreslagna gång- och cykelbanan är inte bara en trafikfara för skolbarnen utan även för trafikanterna själva eftersom markens lutning i den kraftigt sluttande terrängen är upp till 16%. Om det ändå bedöms nödvändigt att tillåta passage med cykel bör gångbanan uppgraderas till gågata där inga motordrivna fordon tillåts och cyklister måste anpassa sin hastighet till de gående. Det skulle kunna vara en rimligare avvägning mellan stadens ambition att låta cyklar passera och skolans oro för en farlig trafiksituation på skolgården. Göteborgs stad har högt ställda ambitioner när det gäller att låta barnperspektivet påverka stadens planering och då borde det väga extra tungt i en situation som denna. Vidare vill fastighetsägaren påminna om tidigare framfört önskemål om att ombyggnad av gångväg samordnas tidsmässigt med skolans utbyggnad för att minimera störning av verksamheten. Summerat: Fastighetsägaren vill inte att motordrivna fordon tillåts passera genom skolgården.

Förstärkningsåtgärder i Vattentornsparken

Ett stort antal nya bostäder är på väg att färdigställas i området både inom ramen för den här aktuella detaljplanen och tidigare beviljade detaljplaner i direkt angränsande områden. Samrådsförslaget beskriver att det leder till ett ökat behov av bostadsnära parker. Stadens egen exploatering av befintlig allmän plats i form av grönyta är av det skälet också kopplad till kompensationsåtgärder i det som kallas Vattentornsparken och som ligger direkt väster om befintlig skolgård. Idag nyttjas den grönytan av närboende samt av skolans elever för till exempel spontanfotboll på raster. Samrådsförslaget nämner att det övervägs att ta bort möjligheten att använda gräsytan närmast skolan till fotbollsspel och istället utveckla området för att vara mer anpassat till områdets boende. Fastighetsägaren och skolan har förståelse för att staden måste prioritera de boendes behov, trots att det leder till en försämring ur skolans perspektiv, men reagerar på skrivningen att Kristus Konungens Katolska församling ändå förväntas bidra med finansiering av åtgärden. Summerat: Fastighetsägaren vill inte finansiera upprustning av Vattentornsparken till bostadsnära park eftersom den inte är förenad med någon nytta för fastigheten och skolans verksamhet.

Införandet av skyddsbestämmelser/rivningsförbud

Samrådsförslaget beskriver ambitionen att införa skyddsbestämmelser och rivningsförbud för den kulturhistoriskt intressanta byggnaden Skogshyddan utan att kompensera Kristus Konungens församling ekonomiskt. Det är naturligtvis ingenting som fastighetsägaren kan acceptera. Summerat: Fastighetsägaren vill ha kompensation för eventuellt införande av skyddsbestämmelser och rivningsförbud som belastar fastigheten.

Kommentar:

På en gågata får bl.a. personbilar framföras under vissa förutsättningar, t.ex. skulle det troligen bli tillåtet att med bil skjutsa en elev från Lilla Danska Vägen till en västlig skolentré. Det är en god tanke men i praktiken kan det missbrukas på ett sätt som innebär större problem. En kombinerad gång- och cykelväg är den enda

typ av väg som bedöms lämplig genom aktuellt område. Det går att skylta en gc-väg med "Ej moped", men huruvida det är lämpligt här prövas inte i detaljplanen.

Samordning för utbyggnad av allmän plats i förhållande till kvartersmark har påbörjats av exploateringsförvaltningen och arbetet kommer att fortgå.

Vattentornsparken avses förbättras dels genom kompensationsåtgärder som föranleds av att allmän plats tas i anspråk för BmSS, dels genom förstärkningsåtgärder som föranleds av ökad användning och ökat slitage. Det senare beror delvis på den utökning av Katolska skolans verksamhet som planen möjliggör.

Föreslagna bestämmelser om rivningsförbud och varsamhet motsvarar i huvudsak de bestämmelser som redan omfattar Skogshyddan i nu gällande detaljplan, men de görs tydligare. Kommunen kommer inte anta en ny detaljplan för Skogshyddan utan att avtal tecknas om att ersättning inte ska utgå för att dessa bestämmelser kvarstår. Om fastighetsägaren inte accepterar att bestämmelserna införs i ny detaljplan kommer den del som omfattar Skogshyddan att utgå från planområdet.

Ändringar

Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer att det med följande ändringar är lämpligt att gå vidare med förslaget.

Utöver mindre justeringar föreslås följande:

- Villkor gällande sanering av förorenad mark införs.
- Bestämmelser om dagvattenhantering/skyfallshantering införs.
- Skyddsbestämmelse för större träd införs inom delar av området.
- Byggrätt för förskola minskas, justeras och förtydligas för att minimera påverkan på kulturmiljö.
- Bestämmelser om skydd och varsamhet för Skogshyddan förtydligas.
- Möjlighet att inreda bostäder i en mindre del av Skogshyddan skapas.
- Byggrätt för BmSS minskas något mot söder.
- Avståndet från byggrätt till västra gränsen av Bö 76:40 ökas med 0,5 meter.
- Bestämmelse om krav på insynsskydd införs längs västra gränsen av Bö 76:40.
- Trafikförslaget justeras så att cykelvägen ansluter direkt mot Skogshydegatans slut.

Arvid Törnqvist
Enhetschef detaljplan centrum öst

Fredrik Söderberg
Planarkitekt

Bilagor

- *Lista över samrådsrets*
- *Länsstyrelsens yttrande*

Lista över samrådsrets

Kommunala nämnder och bolag m.fl.

Kretslopp och vatten

Fastighetskontorets tillgänglighetsavdelning

Fastighetsnämnden/kontoret

Grundskoleförvaltningen

Göteborg Energi AB (Fjärrvärme)

Göteborg Energi Gasnät AB

Göteborg Energi GothNet AB

Göteborg Energi Nät AB

Kulturnämnden/förvaltningen

Lokalnämnden/förvaltningen

Miljö- och klimatnämnden/
Miljöförvaltningen

Namnberedningen och GDA adresser

Nämnden för funktionsstöd

Park- och naturnämnden/
förvaltningen

Räddningstjänsten Storgöteborg

Stadsledningskontoret,
Avdelningen för planering och analys

Stadsområde 02,
Socialnämnden/förvaltningen
Centrum

Trafiknämnden/kontoret

Statliga och regionala myndigheter m.fl.

Lantmäterimyndigheten

Länsstyrelsen

Skanova Nätplanering D3N

Sakägare

Utsänt enligt fastighetsförteckning

Bostadsrättsinnehavare, hyresgäster, boende

Katolska skolan av Notre Dame,
samt boende inom
fastighetsförteckningens område.

Övriga

Funktionsrätt Göteborg



Länsstyrelsen
Västra Götaland

Yttrande

1 (4)

Datum
2022-04-13

Ärendebeteckning
402-12970-2022

Göteborgs kommun
sbk@stadsbyggnad.goteborg.se

Förslag till detaljplan för bostäder och skola vid Lilla Danska Vägen och Skogshyddegatan inom stadsdelarna Bö och Lunden, Göteborgs kommun

Handlingar daterade 2022-03-29 för samråd enligt 5 kap 11 § plan- och bygglagen (PBL 2010:900)

Länsstyrelsens samlade bedömning

Länsstyrelsen anser att planförslaget är positivt och att kommunens förslag att utöka befintlig verksamhet följer stadens översiktsplan. Planen behöver dock redogöra för följande frågor för att inte riskera prövas vid ett antagande.

Länsstyrelsen anser i likhet med kommunen att planförslaget behöver hantera frågan om förorenad mark för att inte riskera prövas vid ett antagande.

Vidare behöver plankartan även säkerställa att det inte föreligger några risker vid skyfall och översvämning i området. Markdjup och höjdsättningar behöver säkerställas på plankartan för att inte riskera skapa stillastående vattensamlingar, något som kan vara farligt särskilt för mindre barn.

Om skolornas gårdar inte planeras hårdgöras behöver kommunen säkerställa detta med en planbestämmelse om genomsläpplighet. Kommunen behöver annars redogöra för MKN vatten utifrån antagandet att skolgården kan hårdgöras.

Synpunkter på sådant som kan aktualisera prövning

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap 10 § PBL och nu kända förhållanden att frågor som berör hälsa / säkerhet samt MKN vatten måste lösas på ett tillfredsställande sätt i enlighet med vad som anges nedan för att ett antagande inte skall prövas av Länsstyrelsen.

Motiv för bedömningen

Prövningsgrunder enligt PBL 11 kap. 10§

Människors hälsa och säkerhet – Förorenad mark

Enligt genomförd markmiljöundersökning förekommer föroreningar i halter över tillämpade riktvärden KM (känslig markanvändning) i stora delar av fastigheten Bö 76:47. Halterna kan innebära att oacceptabla risker förekommer, främst gäller detta hälsorisker för de barn som vistas på fastigheten. Vilka åtgärder som krävs för att hantera detta kommer undersökas vidare, för att säkerställa att föreslagen markanvändning är lämplig och att planen är genomförbar.

Länsstyrelsen delar detta och anser att ytterligare undersökningar av marken inom området måste ske inför granskningen. Detta för att få ytterligare information om utbredning och omfattning av föroreningar inom fastigheten samt, kopplat till att bedöma risker och markens lämplighet för planerat ändamål (skolverksamhet).

Människors hälsa och säkerhet – Skyfall

Länsstyrelsen gör bedömningen att det föreligger låg risk för människors hälsa och säkerhet vad gäller skyfall i planområdet. Kommunen redovisar även i planbeskrivningen att placeringen av nybyggnation är lämplig utifrån framkomlighetskrav och strukturplanåtgärder.

Under kapitel 4 i dagvatten- och skyfallsutredningen nämns dock åtgärder för respektive fastighet, de åtgärder som bedöms nödvändiga ur ett skyfallsperspektiv behöver regleras på plankartan. Det gäller exempelvis markfördjupningar, höjdsättning för ytavrinningsvägar och placering av entréer. För att kommunen ska kunna säkerställa genomförandet av en bestämmelse på kvartersmark måste den antingen kopplas till en bestämmelse med villkor för lov eller startbesked alternativt placeras på allmän plats med kommunalt huvudmannskap.

Kommunen skriver vidare att två markfördjupningar är identifierade inom planområdet och att dessa behöver ersättas för att inte riskera att översvämningssituationen förvärras. Länsstyrelsen anser att det tydligare behöver framgå hur dessa ska säkerställas på kvartersmark. Större vattensamlingar i anslutning till skolgårdar kan innebära risker, särskilt för mindre barn.

Länsstyrelsen har dock inget att erinra mot redovisade åtgärdsförslag.

MKN Vatten

Länsstyrelsen tolkar handlingarna som att föreslagna dagvattenåtgärder enbart kommer att omhänderta det dagvatten som

avrinner från planerad bebyggelse samt GC-väg. Det område som utgörs av prickmark i plankartan omfattas inte av någon dagvattenhantering enligt planhandlingarna. Kommunen behöver dock hantera frågan om dagvatten på skolans gårdsplan. Området tycks till största del utgöras av naturmark idag. Om kommunen inte avser att hantera dagvatten från detta område i någon specifik dagvattenanläggning, så bör det säkras genom bestämmelse på plankartan att markens genomsläpplighet inte försämras. Påverkan i recipient för detta dagvatten kan behöva förtydligas om marken kan hårdgöras.

Mark avsedd för dagvattenhantering bör vid behov reserveras och förses med bestämmelse på plankartan.

Råd enligt 2 kap. PBL

God bebyggd miljö - Friytor

Enligt planbeskrivningen framgår att skolgården klarar av att nå upp till stadens riktvärden för kvadratmeter gårdsyta/barn på skol- och förskolegårdar även med en utökning av verksamheten.

I beräkningen av kvadratmeter gårdsyta/barn är dock inte området närmast Lilla Danska Vägen med bullernivåer över 55 dB(A) inräknade som gårdsyta. En mindre del om ca 20% av den inräknade skol- och förskolegården har dock bullernivåer mellan 50 – 55 dB(A).

Länsstyrelsen vill inför granskningen att detta ovan tydliggörs där de framgår vilken storlek friytan har med olika bullernivåer och även hur stor yta de blir per barn vid de olika placeringarna för skolans utbyggnad.

God bebyggd miljö - Kulturmiljö

Det är lovvärt att Skogshyddan har försetts med rivningsförbud och varsamhetsbestämmelser. Kommunen bör överväga att kombinera dessa bestämmelser även med skyddsbestämmelser (q) för eventuella karaktärsbärande material eller utföranden som är avgörande för byggnadens kulturvärden.

Planbeskrivningen innehåller ingen kulturmiljöanalys av själva platsen/området runt Skogshyddan. Men förskolans utformning regleras i syfte att anpassas till närliggande platsen Skogshyddan. Regleringen är dock främst fokuserad på byggnadens storlek och tak.

Illustrationen på sidan 23 i planbeskrivningen visar tydligt att Skogshyddan genom nuvarande och tilltänkt förtätning kommer att bli kringbyggd. Karaktären ”hus i park” och kopplingen till ”skog” i byggnadens namn Skogshyddan riskerar att påverkas negativt med föreslagen förtätning.

Planbeskrivningen nämner naturvärden och ekar inom planområdet, som eventuellt har påverkat placeringen av förskolan. Kommunen bör noggrant överväga om förskolans placering är lämplig även sett till platsens kulturvärden och anpassning till Skogshyddan. Länsstyrelsen uppmanar kommunen att se över möjliga alternativ som främjar Skogshyddans värden och siktlinjer.

Synpunkter enligt annan lagstiftning

Miljöbalken - Vattenverksamhet

Några av de åtgärder som föreslås för hantering av dagvatten är anläggande av diken samt utökning av en befintlig damm.

Länsstyrelsen upplyser om att sådana åtgärder kan utgöra vattenverksamhet och kan kräva anmälan enligt 11 kap miljöbalken. Samråd med Länsstyrelsen bör ske i frågan i god tid innan några åtgärder utförs.

Behovsbedömning

Kommunen bedömer att förslaget inte innebär betydande påverkan på miljön. Länsstyrelsen delar kommunens åsikt.

Beslutande

Beslutet har fattats av planhandläggare Andreas Karlberg.

Andreas K Karlberg

Denna handling har godkänts digitalt och saknar därför namnunderskrift.

Så här hanterar Länsstyrelsen personuppgifter

Information om hur vi hanterar dessa finns på www.lansstyrelsen.se/dataskydd.

Kopia till:

Länsstyrelsen/
Miljöavdelningen, Robert Ernstsson
Vattenavdelningen, Josefin Jonson
Kulturmiljöenheten, Johan Apelman
Enheten för samhällsskydd och beredskap, Karin af Geijerstam
Funktionschef plan- och byggenheten