

# Detaljplan för bostäder och skola vid Lilla Danska Vägen och Skogshyddegatan

## Standardförfarande PLANBESKRIVNING

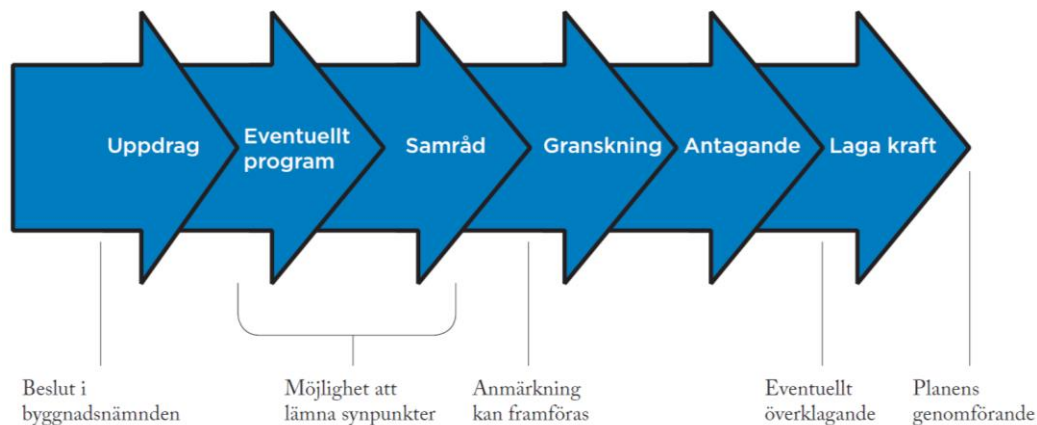


**Antagandehandling, juni 2024**

## Planprocessen

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

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



## Planinformation

Planarbetet startade 2018-02-06.

Detaljplanen är upprättad med standard planförfarande

Handlingarna (ej fastighetsförteckning) finns på Göteborgs Stads hemsida:

[www.goteborg.se/planochbyggprojekt](http://www.goteborg.se/planochbyggprojekt)

Fastighetsförteckning, beslutsprotokoll, övriga handlingar och utredningar samt kartor finns på Stadsbyggnadskontoret, adress: Köpmansgatan 20, 403 17 Göteborg.

# ANTAGANDEHANDLING

Antagandehandling

Datum: 2024-05-24

Aktbeteckning: 2-5636

Diarienummer

stadsbyggnadsförvaltningen:

SBF-2023-00134

Handläggare SBF

Robin Stenberg

Tel: 031-368 15 94

[robin.stenberg@stadsbyggnad.goteborg.se](mailto:robin.stenberg@stadsbyggnad.goteborg.se)

Diarienummer

exploateringsförvaltningen:

EXF-2023-01783 (tidigare 7475/19)

Handläggare EXF

Andrea Wernersson

Tel: 031-368 13 41

[andrea.wernersson@exploatering.goteborg.se](mailto:andrea.wernersson@exploatering.goteborg.se)

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

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

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 i stället av stadsbyggnadsförvaltningen.

## Planbeskrivning

### Detaljplanen omfattar följande handlingar:

#### Planhandlingar

- Planbeskrivning (denna handling)
- Plankarta med bestämmelser

#### Övriga handlingar

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

#### Utredningar

- Bullerutredning för Bö 76:47, WSP 2021-06-21
- Dagsljus, simulering, Bö 76:47, White arkitekter 2021-06-24, rev 2021-10-25
- Dagvatten- och skyfallsutredning, Kretslopp och vatten 2023-04-14

## ANTAGANDEHANDLING

- Geoteknik
  - Bergteknisk utredning, Bö 76:40, Bergab 2021-04-21
  - Geo- och markmiljöteknisk undersökning, Bö 76:47, Ramboll 2021-05-31, rev 2022-01-24
  - Bergteknisk utredning, Bö 76:47, Bergab 2023-06-16
  - Geoteknisk och bergtekniskt utlåtande, Lunden 745:111, Fastighetskontoret 2016-11-04
- Grönstrukturutredning, Park- och naturförvaltningen 2021-05-12
- Kulturmiljö
  - Kulturmiljöunderlag Villa Skogshyddan, Lindholm restaurering AB, 2023-03-21
  - Antikvarisk konsekvensbeskrivning Villa Skogshyddan, Lindholm restaurering AB, 2023-03-15
- Luftutredning Danska Vägen, Sweco 2017-08-30
- Miljöteknisk markundersökning
  - PM markmiljö, för Bö 76:47, Ramboll 2022-10-28
  - Granskningsunderlag markmiljö Bö 76:40 och del av Lunden 745:111, Fastighetskontoret 2022-10-27
- Mobilitet och parkeringsutredning (MoP)
  - MoP för Bö 76:40, FastBolaget 2021-10-12, rev 2023-08-11
  - MoP för Bö 76:47, Trivector Traffic 2021-11-09, rev 2023-07-07
  - MoP för Lunden 745:111, Stadsledningskontoret 2023-01-18
- Naturvärdesinventering. Pro Natura 2021-12-02
- Solstudie, Bö 76:40, FastBolaget 2021-12-16
- Solstudie, förskola Bö 76:47, White 2023-04-28
- Trafik- och utformningsförslag, Exploateringsförvaltningen / Sweco 2023-06-28

## Innehållsförteckning

<b>DETALJPLAN FÖR BOSTÄDER OCH SKOLA VID LILLA DANSKA VÄGEN OCH SKOGSHYDDEGATAN</b>	<b>1</b>
<i>Planprocessen</i>	2
<i>Planinformation</i>	2
<i>Granskningstid:</i>	<i>Fel! Bokmärket är inte definierat.</i>
<b>PLANBESKRIVNING</b>	<b>3</b>
DETALJPLANEN OMFATTAR FÖLJANDE HANDLINGAR:	3
INNEHÅLLSFÖRTECKNING	5
SAMMANFATTNING	6
<i>Planens syfte och förutsättningar</i>	6
<i>Planens innebörd och genomförande</i>	6
<i>Överväganden och konsekvenser</i>	7
<i>Överensstämmelse med översiktsplanen</i>	7
PLANENS SYFTE OCH FÖRUTSÄTTNINGAR	7
<i>Syfte</i>	7
<i>Läge, areal och markägoförhållanden</i>	8
<i>Planförhållanden och tidigare ställningstaganden</i>	9
<i>Mark</i>	11
<i>Vegetation och fauna</i>	11
<i>Kulturmiljö</i>	13
<i>Befintlig bebyggelse</i>	15
<i>Planerad byggnation i omgivningen</i>	17
<i>Sociala förutsättningar</i>	17
<i>Trafik, parkering, kollektivtrafik och tillgänglighet</i>	18
<i>Service</i>	19
<i>Teknisk försörjning</i>	19
<i>Risk och störningar</i>	19
DETALJPLANENS INNEBÖRD OCH GENOMFÖRANDE	20
<i>Bebyggelse</i>	21
<i>Trafik, parkering, kollektivtrafik och tillgänglighet</i>	29
<i>Friytor och naturmiljö</i>	32
<i>Sociala aspekter och åtgärder</i>	34
<i>Teknisk försörjning</i>	35
<i>Övriga åtgärder</i>	38
<i>Fastighetsindelning</i>	43
<i>Huvudmannaskap och ansvarsfördelning</i>	43
<i>Fastighetsrättsliga frågor</i>	44
<i>Avtal</i>	47
<i>Tidplan</i>	47
<i>Upplysningar</i>	47
<i>Genomförandetid</i>	48
ÖVERVÄGANDEN OCH KONSEKVENSER	48
<i>Motiv till detaljplanens reglering</i>	48
<i>Nollalternativet</i>	55
<i>Sociala konsekvenser och barnperspektiv</i>	56
<i>Miljökonsekvenser</i>	58
<i>Ekonomiska konsekvenser av detaljplanen</i>	61
ÖVERENSSTÄMMELSE MED ÖVERSIKTSPLANEN	62

## Sammanfattning

### Planens syfte och förutsättningar

Detaljplanen syftar till att möjliggöra en skolbyggnad vid Lilla Danska Vägen (1), samt en tillbyggnad av befintlig skola (2a alt. 2b). På samma fastighet ska en mer flexibel användning av en äldre kulturhistoriskt värdefull byggnad, Skogshyddan, möjliggöras.

Detaljplanen syftar till att möjliggöra ett boende med särskild service (BmSS) (3), och ett mindre flerbostadshus vid Skogshyddegatan (4).

Planen ska säkerställa ett allmänt gång- och cykelstråk i öst-västlig riktning genom området.



*Aktuellt område med föreslagna platser för nya byggnader samt cykelstråk.*

### Planens innebörd och genomförande

Detaljplanen medger uppförande av ca 25 bostäder vid Skogshyddegatan, tillbyggnad av befintlig skolas huvudbyggnad, samt en ny skolbyggnad vid Lilla Danska Vägen. Detaljplanen föreskriver bevarande av den så kallade Skogshyddan, samtidigt som användningen av denna byggnad utökas till att utöver skola få inrymma besöksanläggning, samt bostäder i begränsad omfattning.

Föreslagen ny bebyggelse har 2–4 våningsplan ovan mark, inklusive vindsvåning. Stor vikt har lagts vid anpassning av föreslagna byggnadsvolymer till kringliggande befintlig och planerad bebyggelse, i synnerhet vid Skogshyddegatan där förändringen mot nuvarande villa är stor, samt vid Skogshyddan som har kulturhistoriska värden. Utformningen är mer reglerad i de känsligaste lägena, det vill säga i anslutning till befintliga villor och till Skogshyddan, och relativt flexibel i övriga delar.

## ANTAGANDEHANDLING

I slutet av Skogshydegatan föreslås en vändplan byggas ut.

Ur ett mer övergripande perspektiv är en mycket viktig del av förslaget att ett allmänt gång- och cykelstråk över Bö 76:47 i öst-västlig riktning byggs ut.

På grund av att allmän park tas i anspråk, samtidigt som trycket på omkringliggande grönytor ökar, så föreslås åtgärder i Vattentornsparken norr och väster om planområdet, som syftar till att utveckla parken och göra den mer tillgänglig.

Detaljplanen föreskriver att kommunen är huvudman för allmän plats och ansvarar för utbyggnad och framtida drift och underhåll. Exploatör/fastighetsägare ansvarar för utbyggnad av kvartersmark.

### Överväganden och konsekvenser

Förslaget bidrar till att minska bristen på bostäder i staden, och det tillkommer bostäder med särskild service och skola/förskola som det råder särskild brist på, inte minst i det aktuella området. Förslaget förbättrar även förutsättningarna för att cykla i staden.

Både allmänna och enskilda intressen påverkas negativt av förslaget. Sådana allmänna intressen är till exempel allmän plats park som ianspråkats, stora träd som behöver tas ner och kulturmiljövärden som påverkas negativt. Enskilda intressen som påverkas negativt gäller framför allt de villor som ligger i anslutning till planområdet, som får ökade störningar i form av till exempel insyn, skugga och trafik. Katolska Skolan får en negativ påverkan på sin skolgård genom att en cykelväg etableras genom området. Även planerad byggnation längs Lilla Danska Vägen, direkt söder om planområdet, påverkas negativt.

Sammantaget bedöms nyttan med förslaget överväga de negativa konsekvenserna.

### Överensstämmelse med översiktsplanen

Detaljplanen överensstämmer med kommunens översiktsplan.

## Planens syfte och förutsättningar

### Syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra en utveckling av området, för att i enlighet med stadens utbyggnadsstrategi förtäta, komplettera och utveckla staden där befintliga resurser och redan gjorda investeringar kan nyttjas effektivt, till exempel infrastruktur, service, kollektivtrafik.

- Detaljplanen ska möjliggöra ett BmSS med ca 8 bostäder vid Skogshydegatan.
- Detaljplanen ska möjliggöra ett mindre flerbostadshus med ca 15–20 bostäder vid Skogshydegatan.
- Detaljplanen ska möjliggöra tillbyggnad av befintlig skola, samt en ny skolbyggnad vid Lilla Danska Vägen.
- Detaljplanen ska möjliggöra att den befintliga kulturhistoriskt värdefulla byggnaden Skogshyddan utöver skola kan användas för besöksverksamhet, samt bostäder i begränsad omfattning.

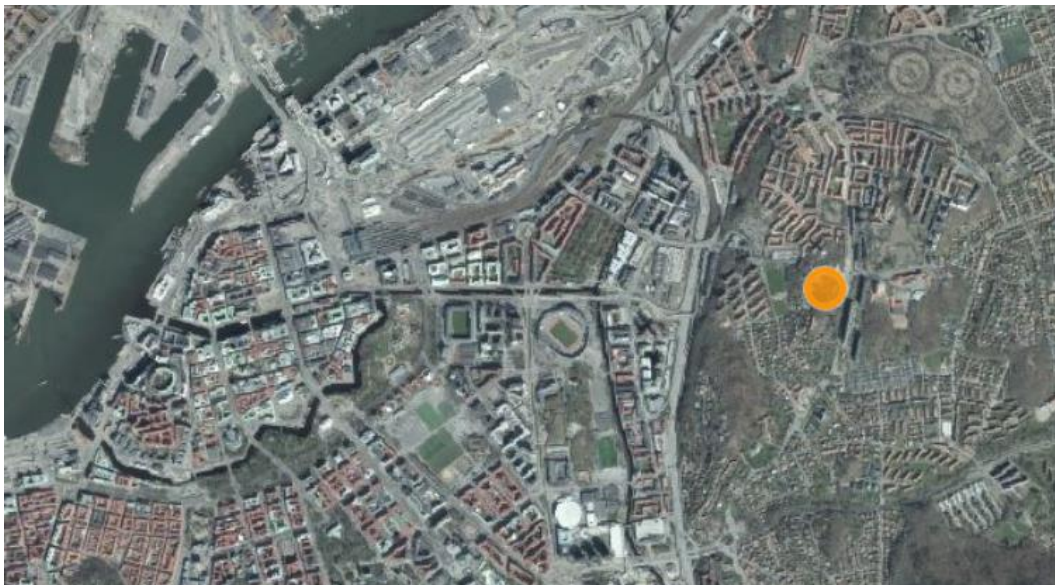
## ANTAGANDEHANDLING

- Detaljplanen ska säkerställa ett allmänt gång- och cykelstråk över Bö 76:47 i östvästlig riktning och ge förutsättningar för att bevara ett gångstråk mellan Skogshydegatan och Hebegatan över Bö 76:47.

Ny bebyggelse ska anpassas till platsen och placeras och utformas så att betydande olägenheter för omgivningen undviks.

Det kulturhistoriska värdet av Skogshyddan med omgivning ska säkerställas, och tillkommande bebyggelse ska placeras och utformas på ett sätt som begränsar de negativa konsekvenserna på det kulturhistoriska värdet.

### Läge, areal och markägoförhållanden



Planområdet är beläget vid Lilla Danska Vägen och Skogshydegatan, cirka 2 kilometer öster om Göteborgs centrum.



Grundkarta med plangräns.

Planområdet omfattar cirka 1,5 hektar och ägs av Göteborgs Stad, Kristus Konungens Katolska Församling, samt en privatperson.

Fastighetsägare och rättighetshavare framgår av fastighetsförteckningen. Kommunen äger Lunden 745:111, Lunden 745:135 och Bö 750:799

Kommunen har med arrende upplåtit del av fastigheten Lunden 745:111, nyttjanderätten innehas av privatperson.

## Planförhållanden och tidigare ställningstaganden

### Översiktsplan

Översiktsplanen för Göteborgs, antagen av kommunfullmäktige 2022-05-19, anger användningen för området som *blandad stadsbebyggelse*. Inom blandad stadsbebyggelse ryms bostäder, kontor, samhällsservice, handel och andra anläggningar för service. Här finns även mindre verksamhetsområden. Vidare ingår lokalgator, gång- och cykelstråk, olika typer av allmänna platser såsom parker, naturområden och torg, det vill säga sådana funktioner som bidrar till en levande stadsmiljö.

Planområdet ligger i huvudsak inom den s.k. övriga mellanstaden, och delvis inom den s.k. utvidgade innerstaden. Övriga mellanstaden ska kompletteras så att bostäder, service

## ANTAGANDEHANDLING

och arbetsplatser även fortsättningsvis blandas. Verksamheter som är störande för sin omgivning ska undvikas. Här finns relativt stor potential för komplettering och förtätning. Nybyggnation ska i första hand ske på redan ianspråktagen mark. Vid komplettering med bostäder och arbetsplatser ska alltid samhällsservice som exempelvis skola och förskola, säkerställas i närområdet eller vid behov tillskapas. För den utvidgade innerstaden är inriktningen bland annat även fokuserad på hög täthet och att stärka tillgängligheten för fotgängare och cyklister.

Det finns inga riksintressen inom planområdet eller i närheten.

### Detaljplaner

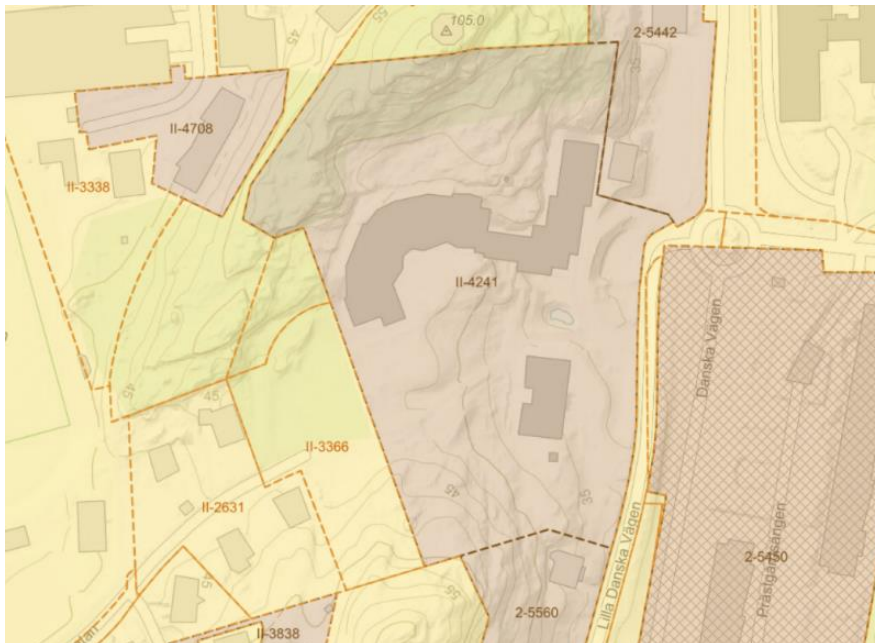
Lilla Danska Vägen omfattas av detaljplaner II-3366 och II-3076 som anger allmän plats gata respektive allmän plats park, plantering, lekplats o. dyl. Det lilla området öster om Lilla Danska Vägen omfattas av detaljplaner II-3076 och II-2973 som anger allmän plats park, plantering, lekplats o. dyl. respektive allmän plats park, plantering o. dyl.

För området väster om Lilla Danska Vägen gäller detaljplan II-4241, som anger användningen Skola. För i stort sett all mark som inte är bebyggd anges att marken inte får bebyggas. Planen anger bland annat att en allmän gångväg ska förbinda Lilla Danska Vägen med Skogshydegatan, inom kvarteretsmark (x-område), samt rivnings- och förvanskningförbud för Skogshyddan.

För området väster om skolfastigheten gäller detaljplan II-3366, som anger användningen Allmän plats: park, plantering, lekplats o. dyl.

För västra delen av området gäller detaljplan bestående av tomtindelning III-4125 samt stadsplan II-2631, som anger användningen Bostadsändamål och bland annat högst två lägenheter och högst två våningar plus inredd vind.

Genomförandetiden för alla gällande planer har gått ut.



*Karta över gällande planer.*

## ANTAGANDEHANDLING

### Bevarandeprogram

Inom planområdet ligger den så kallade Skogshyddan, vilken är upptagen i Göteborgs stads bevarandeprogram, Kulturhistoriskt värdefull bebyggelse i Göteborg.

Utpekandet motiveras av att det är en byggnad med stort lokalhistoriskt värde och att den är ett intressant exempel på 1920-talets träarkitektur och interiörmåleri.

Byggnaden används idag framför allt för förskoleverksamhet som drivs av Katolska skolan av Notre Dame.

### Mark

Geotekniska undersökningar har tagits fram för respektive fastighet.

Stabiliteten bedöms vara tillfredsställande.

Hela planområdet är kuperat. Västra delen sluttar från nivåer överstigande +50 meter i söder till Skogshydegatans nivå på ca +43. Inom Bö 76:47 sluttar området generellt från nivåer kring +43 i väster till nivåer kring +33 vid Lilla Danska Vägen i öster. Närmast skolbyggnaderna finns mer eller mindre plangjorda ytor. Området är beläget i en mindre dalgång där marken sluttar brantare uppemot mot nivåer överstigande +50 både i norr och i söder om aktuellt område. Norr om skolans huvudbyggnad finns en underjordisk anläggning (tunnel) som i viss omfattning även finns under Katolska skolan. I den nedre delen av skolområdet, närmast Lilla Danska Vägen ligger en dagvattendamm (öppen dagvattenhantering).

Enligt SGU:s radonriskkarta över Göteborgs Stad utgör området ett normalriskområde mot fastmarkspartierna i väster och ett lågriskområde närmast Lilla Danska Vägen i öster.

En markmiljöundersökning har gjorts för Bö 76:47, undersökningen visar att föroreningar förekommer i halter över tillämpade riktvärden (känslig markanvändning, KM) i stora delar av fastigheten. Halterna kan innebära att oacceptabla risker förekommer, främst gäller detta hälsorisker för de barn som vistas eller kommer vistas på fastigheten.

### Vegetation och fauna

Områdets sydvästra del består av en småhustomt, med en normal tillhörande trädgård, till stora delar bestående av gräsmatta. Öster om småhustomten är det ett skogsområde som domineras av tall med inslag av gran, tall, rönn och björk.

Norr om skolan, i norra delen av planområdet, finns skog som domineras av tall med inslag av gran, tall, rönn och björk. Södra delen av skoltomten har mer karaktären av park, och här finns ett flertal stora träd, dock inte så stora att de utgör särskilt värdefulla träd.

Park- och naturförvaltningen bedömer att tre ekar i västra delen av området, delvis på allmän plats, delvis på skolans fastighet Bö 76:47, 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.

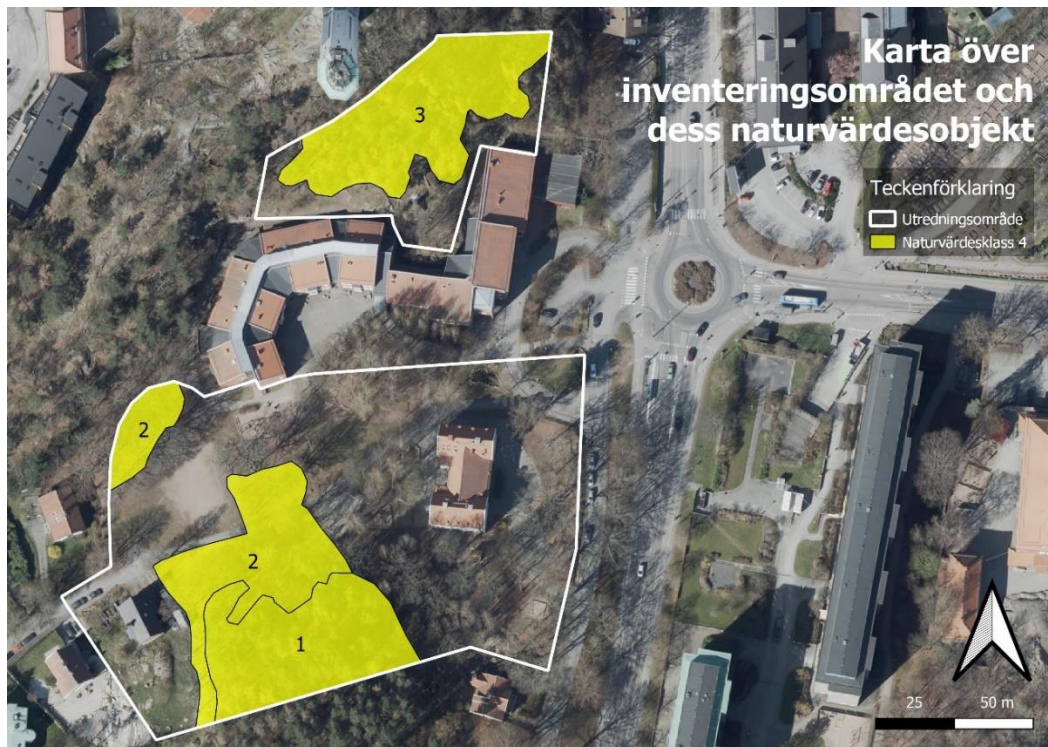
## ANTAGANDEHANDLING

Träden har även ett stort värde för skolmiljön då de bidrar med skugga och möjligheter till naturpedagogik. De bildar en fond mot skolgården från parken sett och binder även ihop skolans utemiljö med parkmiljön.



*Ekar, varav en i gräns mellan skolfastighet och allmän plats, foto med vy från norr.*

En naturvärdesinventering har genomförts som underlag för detaljplanen. Inom inventeringsområdet har tre olika naturvärdesobjekt om sammanlagt 0,6 hektar avgränsats. Samtliga dessa bedömdes hysa ett visst naturvärde (naturvärdesklass 4).



Inga strukturer som omfattas av generellt biotopskydd kunde noteras. Ett enda värdeelement – en grövre tallåga – noterades dock.

När det gäller artförekomster inom inventerat område så noterades den fridlysta arten murgröna på två ställen. Båda noteringarna är sannolikt trädgårdsrymlingar. Hybriden mellan vår inhemska idegran och japansk idegran noterades på flera ställen. Denna hybrid används ofta i trädgårdar och omfattas inte av fridlysningsbestämmelserna. Mistel noterades inte alls inom området och inte heller gjordes några noteringar av mindre

## ANTAGANDEHANDLING

hackspett. Ett mindre antal registreringar av fladdermöss gjordes, bland annat de rödlistade arterna nordfladdermus och brunlångöra. Gjorda noteringar indikerar att det sannolikt enbart är fråga om enskilda individer som passerar eller söker föda.

Inga miljöer lämpliga för mindre hackspett noterades inom inventeringsområdet.

Det inventerade området bedömdes generellt inte vara särskilt känsligt för byggnation. Vid en byggnation vore det dock gynnsamt för fladdermusfaunan att tänka på att bevara mörka stråk med en del skyddande vegetation.

### Kulturmiljö

#### Fornlämningar

Det finns inga karterade fornlämningar inom planområdet.

#### Skogshyddan

Skogshyddan uppfördes på initiativ av Beatrice Dickson och hennes mor under sent 1800-tal, precist årtal är okänt men högst troligt någon gång mellan 1885–1895. Den ligger på mark som historiskt tillhörde gården Lunden, vilken var en av de större gårdarna i Örgryte socken. Familjen Dickson köpte 1877 upp ett större markområde av gårdens ägor och planterade det initialt med skog. Skogshyddan uppfördes ursprungligen med en lägre mittdel sammanbyggd med två högre flyglar och utformad med en träarkitektur i schweizerstil med brant takfall, spetsiga fönster och dekorativa snickerier. Byggnaden användes av nykterhetsrörelsen och som arbetarbostäder, från 1900 fungerade den som barnhem. I samband med att Örgryte införlivades med Göteborg startade planläggningen för stadens utbyggnad från norr och söder och områdena kring Skogshyddan bebyggdes successivt under 1900-talet.

År 1924 donerade Beatrice Dickson fastigheten till Örgryte församling och byggnaden användes som församlingshem fram till 1992. År 1994 förvärvade Katolska skolan fastigheten och skolbyggnaden intill uppfördes 1996–97.

#### Skogshyddan i sitt sammanhang

Skogshyddan är uppförd i sluttningen av en mindre höjd och har en indragen placering i förhållande till Lilla Danska Vägen, vilken historiskt är den ursprungliga huvudvägsträckningen i nordsydlig riktning. En gångväg, också den med bibehållen historisk sträckning, löper förbi Skogshyddan och förbinder Danska Vägen med Skogshyddegatan i väster. Uppvuxna träd i sluttningarna och på höjden bäddar in byggnaden i grönska och en låg naturstensmur i fastighetsgräns skiljer av den omgivande trädgården mot gatan i öster.

Trädvegetationen som omger byggnaden idag, tillsammans med gångväg och stenmur utgör fysiska spår i Skogshyddans närhet som har höga miljöskapande värden med betydelse för förståelsen för byggnadens historiska sammanhang. Skogshyddans höga fria läge tillsammans med dess, i förhållande till den omgivande bebyggelsens, utmärkande utformning ger byggnaden en monumental framtoning av 'hus i park' karaktär.

## **Byggnadskaraktär**

### *Exteriör*

Skogshyddan har en byggnadsvolym som består av två parallellställda flyglar i två våningar med brant sadeltak som är sammankopplade med ett mittparti. Mot öster har det ursprungligen lägre mittpartiet byggts till (1925–27) och höjts (1961). Mot väster är mittpartiets volym, indragen från flyglarnas gavlar, bevarad. Exteriört är det den grundläggande H-formade byggnadsvolymen, den terränganpassade naturstenssockeln och flyglarnas branta takfall och gavelrösten som utgör karaktärsdrag för byggnadens ursprungliga utformning.

Då byggnaden togs över av Örgryte församling genomfördes en större ombyggnad under åren 1925–27, efter ritningar av arkitekt och byggmästare K M Bengtsson. Det är framför allt omgestaltningen av exteriören som då genomfördes som präglar byggnadens karaktär idag. Sedan dess har Skogshyddan en tidstypisk utformning i stram 1920-talsklassicism som präglas av symmetri och klassicerande detaljer.

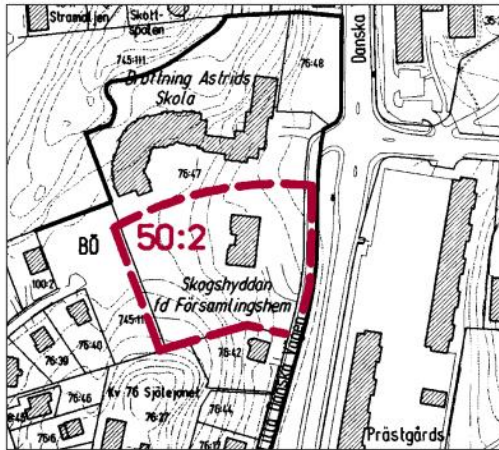
Karaktäristiskt för fasaduttrycket är locklistpanelen med hattprofil, listverk och avslut med markerad fotbräda, flyglarnas hörn utformade som pilastrar med kapital på vilka en profilerad arkitrav vilar, klassicerande dörrumfattningar med överliggare, överljus och pilastrar och den centralt placerade dubbeltrappan av granit med smidesräcke. Utöver mittpartiets påbyggnad från 1961 har byggnaden tidstypiska tvåluftsfönster i trä med smäcker spröjsindelning och sparsmakat utformade överstycken. Takkuporna har en lunettform, också typisk för 1920-talet. Bland fönstren utmärker sig samlings salens tre höga, välvda och spröjsade fönster på mittpartiets fasad mot väster. De är original från 1920-talet och ger uttryck för rummets historiska funktion på insidan. De utanpåliggande trapphusen som tillkom i samband med ombyggnaden är placerade på var sida om mittpartiet mot väster och har tidstypiska oxögefönster bevarade.

### *Interiör*

Interiören präglas genom bevarad planlösning och bevarade byggnadsdelar av såväl byggnadens uppförandetid som av omgestaltningen på 1920-talet. I den norra flygeln är planlösningen till stora delar oförändrad sedan det sena 1800-talet. Här finns också bevarade snickerier så som golvsöcklar, fyllningsdörrar, dörrfoder, väggar klädda med pärlspont, platsbyggd inredning och den ursprungliga svängda trappan med svarvade dockor bevarat. Den södra flygeln och delar av vestibulen präglas i stället av 1920-talets ombyggnad med delvis bevarad planlösning och bevarade snickerier som fyllningsdörrar, dörr- och fönsterfoder, bröstningspaneler samt vindfång med glasdörr smyckad med klassicerande dekor.

Den centralt placerade samlings salen är byggnadens mittpunkt och fick sin nuvarande gestaltning 1925–27. Det välvda taket dekormålat av konstnärerna Brocke Blücker och Simon Lundell bör särskilt uppmärksammas, tillsammans med läktare, fönster och altarmotiv, som avtryck från tidens ombyggnad och byggnadens historiska funktion. Andra karaktäristiska detaljer från denna tid är i stor utsträckning också bevarade och utgörs av vägghpanel med listverk, klassicerande inklädnader av pelare, pilastrar läktarfront.

## ANTAGANDEHANDLING



Bilder från bevarandeprogram.



Foto från sydöst.

### Befintlig bebyggelse

#### Katolska skolan

Katolska Skolan är placerad i anslutning till naturmark med stora nivåskillnader vid Danska Vägen. Skolan är uppförd på 1990-talet. Den är välanpassad till omgivande naturmark och miljö. En tillfällig skolbyggnad uppförd 2021 med tidsbegränsat bygglov ligger i anslutning till västra delen av huvudbyggnaden.

Den krökta klassrumsdelen som klättrar upp mot väster är utformad som åtta mindre byggnader belägna utefter en gemensam inre "bygata". I varje byggnad finns två klassrum och mellan byggnaderna i anslutning till "bygatan" finns bibliotek och uppehållsrum för eleverna. Formen följer terrängen, är uppförd i rött tegel med rött, tegelklätt sadeltak. Skolan är planerad så att alla skolans gemensamma funktioner är

## ANTAGANDEHANDLING

samlade ner mot Danska Vägen i en byggnadsdel med skoladministration, kapell, kök och matsal samt lokaler för gymnastik m.m.



*Flygvy från söder.*



*Foto på vänstra delen av skolan, taget från söder.*

### Skogshyddegatan 47

På fastigheten Bö 76:40 ligger ett enfamiljshus med tegelfasad, uppfört i mitten på 1950-talet.



*Foto från Skogshyddegatan.*

### Planerad byggnation i omgivningen

Detaljplan för bostäder, påbyggnader och verksamheter vid Danska Vägen, laga kraft 2018-04-19, möjliggör att hotellet utökas och cirka 130 nya bostäder tillkommer norr om planområdet längs Danska Vägen.

Detaljplan för bostäder och verksamheter vid Prästgårdsängen, laga kraft 2021-04-16, möjliggör att området kompletteras med cirka 400 nya bostäder och ett antal verksamhetslokaler mot Danska Vägen och vid ett torg i södra delen av Prästgårdsängen.

Detaljplan för bostäder vid Lilla Danska Vägen, laga kraft 2021-09-13 innebär att området söder om aktuellt planområde kan förtätas med cirka 40 lägenheter.

### Sociala förutsättningar

Planområdet ligger i stadsområdet Centrum, i primärområdet Överås, nära gränsen till primärområdet Lunden. Primärområdet Överås har cirka 2 500 invånare. Lunden har cirka 11 500 invånare. I Överås är invånarnas genomsnittliga ålder något högre än i Göteborg som helhet. I Lunden finns en markant större andel personer i åldrarna 20–34 än i övriga staden. Statistik visar att ohälsotal och arbetslöshet är lägre i både Överås och Lunden än i staden i snitt. I Överås är andelen småhus större än i staden i stort, medan hyresrätter dominerar i Lunden. Sammanvägt har Lunden och Överås en stor blandning av bebyggelse typer och upplåtelseformer, från villor och mindre hyreshus till stora bostadsrättshus och hyresrättshus. Inom stadsdelsnämndsområdet Örgryte-Härlanda utgörs idag ca 70 % av lägenhetsbeståndet av lägenheter med 2 rum och kök, och det finns ett behov av större lägenhetsstorlekar, samt av tillgänglighetsanpassade lägenheter.

Katolska skolan har ett stort upptagningsområde, vilket gör att barn från olika stadsdelar möts här. Det är ont om plats i både skolor och förskolor i området Överås-Lunden. Det

## ANTAGANDEHANDLING

är även brist på kvalitativa utemiljöer och bostadsnära parker. Bollplaner och naturlika lekmiljöer finns inom planområdet. Ytorna är relativt stora. Stora träd ger skugga och vegetationen kan utnyttjas i pedagogiskt syfte. De är värdefulla för både skolelever och lek på fritiden. Lekmiljöerna inom planområdet är inte inhägnade, vilket kan göra att boende i stadsdelen kan känna sig välkomna dit och nyttja skol- och förskolegårdarna utanför skoltid.

Cirka 300 meter öster om planområdet ligger grönområdet Lundenskogen. I Lundenskogen finns Elefantparken, som är utpekad som stadsdelspark i Göteborgs grönstrategi. Prästgårdsängens stora byggnader och upphöjda gård upplevs som en barriär mellan Danska Vägen och Lundenskogen som idag har relativt undanskymda entréer mot väster. I park- och naturförvaltningens sociotopkarta från 2008 pekas även Vattentornsberget, direkt norr om planområdet, ut som ett grönområde som används av boende i närområdet. Ungefär 150 meter norr om planområdet ligger Överåsvallens idrottsplats.

Det levande stråket utmed norra delen av Danska Vägen tar slut i höjd med Örgryte hotell. Det finns brist på målpunkter förutom Katolska skolans verksamheter vilket gör att Danska Vägen fungerar som en led både för motorfordon och för cyklister.

### **Trafik, parkering, kollektivtrafik och tillgänglighet**

Området nås med bil från Lilla Danska Vägen respektive Skogshyddegatan. Skogshyddegatan är en mindre lokalgata som slutar i en vändplats. Lilla Danska Vägen är en lokalgata som går parallellt med den större Danska Vägen. Parkering för befintligt bostadshus vid Skogshyddegatan finns på kvartersmark. Parkering för skola och förskola finns på kvartersmark på en yta i anslutning till Lilla Danska Vägen. Vid platsbesök en morgon i oktober 2020 noterades att flera bilar, troligtvis körda av föräldrar som lämnade sina barn, stannade och backvände på Lilla Danska Vägen och anslutande gräsmatta.

På västra sidan av Lilla Danska Vägen finns trottoar, liksom på södra sidan av Skogshyddegatan. Det saknas dock gångbana längs en cirka 10 meter lång sträcka i slutet av Skogshyddegatan vilket kan upplevas som otidligt och otryggt då fotgängare leds ut i gatan. Genom planområdet går en gångväg från Skogshyddegatan ner till Lilla Danska Vägen. Gångvägen upplevs som trygg i dagsljus och på de tider människor rör sig i området då den går genom ett område fritt från motortrafik. Samma förhållande kan dock i mörker upplevas som ett hinder för trygghet. Gångvägen genom planområdet utgör en viktig koppling i stadsdelen då den är ett gent stråk mellan områden och mellan centrala och östra Göteborg. Gångvägens branta lutning gör att den inte är tillgänglighetsanpassad.

Cykelväg finns inte inom planområdet idag. Framkomligheten för cyklister inom planområdet är begränsad då det saknas en koppling mellan Skogshyddegatan och Lilla Danska Vägen. Troligtvis fortsätter många cyklister på gångvägen genom planområdet när de kommer cyklande längs Skogshyddegatan. Gångvägen är smal och cyklingen kan leda till otrygghet för fotgängare. Vägsträckningen genom skoltomten fanns med som saknad länk i cykelvägnätet redan i Cykelprogrammet 1999.

Närmaste cykelbana finns vid Danska Vägen och nås lätt från planområdets östra del. Danska Vägens separerade cykel- och gångvägar kommer att åtgärdas för att skapa

## ANTAGANDEHANDLING

säkrare skolvägar vid utbyggnaden av Detaljplan för bostäder, påbyggnader och verksamheter vid Danska Vägen, norr om aktuellt planområde. Cykelbanor längs Kärralundsgatan har relativt nyligen byggts om och byggts ut till Delsjövägen.

Busshållplatsen Kärralundsgatan ligger precis utanför planområdet, och trafikeras av buss 60 och 62. Busslinje 60 har kapacitetsbrist under vissa tider på dygnet, vid rusningstrafik.

Östra delen av planområdet har en hög grad av rumslig integration i staden och stadsdelen. Danska Vägen fungerar som en länk i staden och det är enkelt att ta sig hit både kollektivt och med bil. Flera trafikantslag möts vid cirkulationsplatsen i korsningen Danska Vägen/Kärralundsgatan, en plats som kan upplevas rörig. Den statistik som finns för området visar att olycksfrekvensen är normal för ett motsvarande område i staden.

### Service

Det finns flera mindre servicebutiker i närområdet av olika slag, men inga större livsmedelsbutiker eller apotek. Utbudet vid Olskrokstorget, ca 1 km norrut, kompletterar dock mycket av det som saknas. Här finns blandad service, vårdcentral och varierat utbud av livsmedel och detaljhandel. I stadsdelsförvaltningens lokala utvecklingsprogram anges att det i Lunden finns mötesplatser längs norra delen av Danska Vägen som med sina butiker, caféer och restauranger upplevs som livsnerven i området.

Utöver den fristående förskola och grundskola F-9 inom planområdet, som drivs av Stiftelsen Katolska Skolan av Notre Dame, finns inom cirka 300–400 m utanför planområdet fler förskolor och grundskolor: Gamla Lundensskolan, grundsärskola, Gamla Lundensskolan, allmän, F-5, Nya Lundensskolan, årskurs 6–9. Flera fristående förskolor finns inom samma radie. I tidigare planarbeten har det konstaterats att det i dagsläget är fullt i förskolorna och skolorna i området. Strax norr och öster om planområdet finns äldreboende, församlingshem och hotell.

Viss service kommer tillkomma i och med genomförandet av Detaljplan för bostäder, påbyggnader och verksamheter vid Danska Vägen, samt Detaljplan för bostäder och verksamheter vid Prästgårdsängen.

### Teknisk försörjning

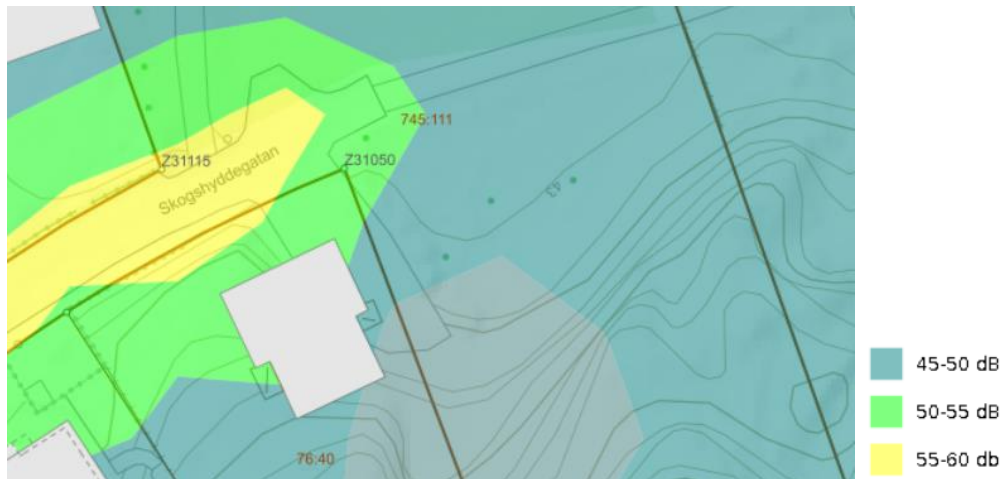
Planområdet ligger i ett redan exploaterat område och infrastruktur såsom vatten, avlopp, el, tele och fjärrvärme finns i närheten.

### Risk och störningar

#### Buller

En bullerutredning för skolområdet har upprättats. Utredningen visar att större delen av ytan på fastigheten Bö 76:47 underskrider 50 dB(A) ekvivalent ljudnivå och 70 dB(A) maximal ljudnivå. Mindre delar av området främst närmast Danska Vägen överskrider 50 dB(A) ekvivalent ljudnivå men underskrider 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå och 70 dB(A) maximal ljudnivå.

För västra delen av planområdet vid Skogshyddegatan visar kommunens översiktliga trafikbullerberäkning på 2018 års trafikdata, en ekvivalentnivå under 55 dB(A) vid den mest bullerutsatta fasaden.



Trafikbuller utbredning ekvivalentnivå, 2018 års trafikdata

### Luftkvalitet

För att skydda människors hälsa och miljön har regeringen utfärdat en förordning om miljö kvalitetsnormer (MKN) för utomhusluft. I förordningen beskrivs dels föroreningsnivåer som inte får överskridas (miljö kvalitetsnormer), dels föroreningsnivåer som ska eftersträvas (miljö kvalitetsmål). I arbetet med detaljplanerna *Bostäder och verksamheter vid Prästgårdsängen* och *Bostäder, påbyggnader och verksamheter vid Danska Vägen* gjordes en gemensam luftmiljöutredning (Luftutredning Danska Vägen, Sweco 2017-08-30). Resultatet från beräkningarna visade på måttliga halt nivåer längs planområdena och att detaljplanerna inte försvårar möjligheten att uppfylla miljö kvalitetsnormerna för utomhusluft. Utredningens slutsats är att planområdena antas klara miljö kvalitetsnormerna både i nuläget och för beräknade framtids scenarion. Baserat på denna utredning görs bedömningen att luftmiljön i aktuellt planområde är godtagbar.

Miljöförvaltningen har bedömt att ingen luftmiljöutredning behöver göras för aktuell detaljplan.

## Detaljplanens innebörd och genomförande

Detaljplanen medger uppförande av ca 25 bostäder vid Skogshyddegatan, en tillbyggnad av befintlig skolas huvudbyggnad, samt en ny skolbyggnad vid Lilla Danska Vägen.

Detaljplanen föreskriver bevarande av den så kallade Skogshyddan, samtidigt som användningen av denna byggnad utökas till att utöver skola få inrymma besöksanläggning samt bostäder i begränsad omfattning.

Detaljplanen innebär att ett en ny vändplats i Skogshyddegatan samt ett allmänt gång- och cykelstråk över Bö 76:47 i öst-västlig riktning byggs ut.

På grund av att allmän park tas i anspråk, samtidigt som trycket på omkringliggande grönytor ökar, så föreslås åtgärder i Vattentornsparken norr och väster om planområdet, som syftar till att utveckla parken och göra den mer tillgänglig.

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

## Bebyggelse

Planområdet omfattar tre fastigheter som får tillkommande byggrätter. I västligaste delen tillkommer ett flerbostadshus, öster därom tillkommer bostäder avsedda för BmSS (Boende med särskild service). För skolfastigheten tillkommer byggrätt för tillbyggnad av befintlig skolas huvudbyggnad i två alternativa lägen, samt nybyggnad av en skolbyggnad i söder avsedd för förskoleverksamhet.

Utöver tillkommande bebyggelse omfattar planen den befintliga byggnaden Skogshyddan.



*Illustrationsritning, nya byggnader i brun kulör, Skogshyddan i grått. Tillbyggnad av den befintliga skolan kan ske i två alternativa lägen.*

## Flerbostadshus

Befintlig villa inom Bö 76:40 avses rivas och ersättas med ett flerbostadshus med ca 15–20 lägenheter. Användningen är **B**, Bostäder, som medger bostäder och bostadskomplement av olika slag.



*Flerbostadshus, föreslagen volym och möjlig gestaltning i vy från nordväst.  
Illustration, FastBolaget*

I och med att tillkommande byggnad ligger i anslutning till villabebyggelse så finns ett antal bestämmelser om storlek och utformning för att ny byggnad ska inordna sig väl i området trots sin större volym.

Byggrätten är genom bestämmelsen **e<sub>1</sub>** begränsad till 1700 m<sup>2</sup> bruttoarea. Avsikten är att begränsa byggnadens påverkan på området i form av trafik, behov av parkering, behov av kommunal service etcetera, samt att tillräcklig friyta ska finnas inom den egna fastigheten. Observera att gränsen som delar av byggrätten i två delar är en sekundär egenskapsgräns som endast relaterar till höjdbestämmelser enligt nedan. Bestämmelsen om bruttoarea avser alltså hela byggrätten för huvudbyggnaden.

Byggrätten är relativt begränsad på marken, och framför allt lämnas ett bredare område mot väster obebyggt, vilket säkras genom bestämmelse att marken inte får bebyggas (prickad mark). Den prickade marken styr också byggnaden till att utformas som två mot varandra förskjutna volymer. Avsikten är att bryta ner skalan på byggnadsvolymen. Detta avses även ske genom en förskjutning i höjdlid, som också ger en anpassning till den sluttande terrängen. För att styra detta regleras byggnadshöjd (**h<sub>1</sub>**) och nockhöjd (**h<sub>3</sub>**) i norra delen till 53 meter, respektive 57 meter över nollplanet, medan byggnadshöjd (**h<sub>2</sub>**) och nockhöjd (**h<sub>4</sub>**) i södra delen regleras till 56 meter, respektive 60 meter. Observera att det endast är dessa fyra bestämmelser som avgränsas av sekundär egenskapsgräns.

För att byggnaden ska inordna sig i villaområdet och dess karaktär så regleras att balkonger inte får inglasas (**f<sub>1</sub>**), att det ska vara sadeltak (**f<sub>4</sub>**) med minsta takvinkel 25 grader (**o<sub>1</sub>**).

För att påverkan på närmsta granne inte ska bli för stor så regleras att takkupor inte får uppföras mot väster (**f<sub>2</sub>**). Mot öster tillåts däremot takkupor, och det finns därför en bestämmelse (**f<sub>3</sub>**) om att undantag från byggnadshöjd medges för takkupor som upptar högst halva takfallets längd. För att minska olägenheter med insyn till närmsta granne så regleras att insynsskydd ska ordnas längs fastighetsgränsen, till en höjd av minst 1,5 meter (**f<sub>10</sub>**). Insynsskyddet kan t.ex. utgöras av vegetation och/eller plank.

## ANTAGANDEHANDLING

I södra delen av fastigheten möjliggörs en mindre komplementbyggnad, avsedd för till exempel det behov som kan finnas i anslutning till uteplats.



*Illustrationsplan, FastBolaget*

Gående avses komma till fastigheten från Skogshydegatan, genom att gå i gatan norr om parkeringsplatserna.

Miljörum/avfallsrum avses ordnas i entréplan, inom 25 meter från sopbilens bakdel.

En solstudie har gjorts för att studera påverkan på omgivningen vad gäller skuggning. Vid sommarsolståndet skuggas delar av fastigheten i väster (Bö 76:39) fram till ca kl 9. Därefter berörs befintliga grannar mycket marginellt. Vid höst- och vårdagjämning är skuggan större, delar av fastigheten i väster skuggas fram till ca kl 10, och delar av fastigheten i norr (Bö 100:2) skuggas framför allt mellan kl 8–11. Vid vintersolståndet är omgivningen i så mycket skugga genom närområdets topografi att påverkan är försumbar.

Området omfattas även av bestämmelse om sanering av förorenad mark, se vidare under Övriga åtgärder, Markmiljö.

### **BmSS**

Området utgör idag ett skogsområde, som sluttar mot söder. Ett BmSS avses uppföras av stadsfastighetsnämnden, innehållande 8 lägenheter och tillhörande gemensamma utrymmen och personalutrymmen m.m. Användningen är **B**, Bostäder, som medger bostäder och bostadskomplement av olika slag.

## ANTAGANDEHANDLING

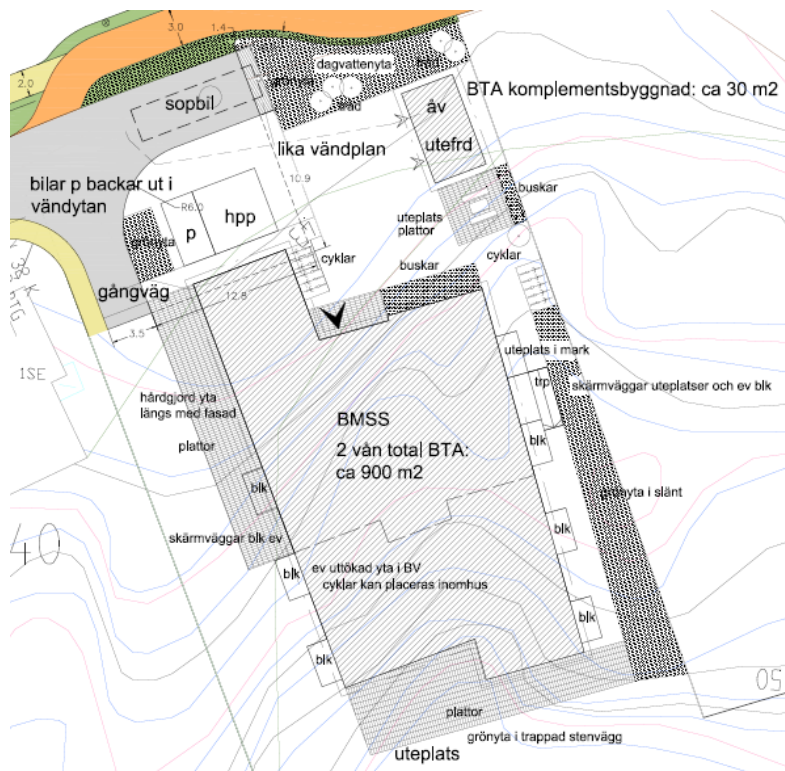


*BmSS i förgrunden, möjliga volymer i vy från nordväst. Illustration, FastBolaget*

Byggrätten är genom bestämmelsen e<sub>2</sub> begränsad till 950 m<sup>2</sup> bruttoarea. Avsikten är att begränsa byggnadens påverkan på området i form av trafik och behov av parkering etcetera, samt att tillräcklig friyta ska finnas inom den egna fastigheten.

Byggrätten är relativt fri när det gäller placering, men för att avståndet till nytt flerbostadshus ska bli tillräckligt med avseende på brandspridning och trivsel lämnas en något bredare remsa obebyggd här, vilket säkras genom bestämmelse att marken inte får bebyggas (prickad mark).

Byggrättens höjd regleras genom en högsta nockhöjd (h<sub>6</sub>) 53 meter över nollplanet.



*Situationsplan över BmSS, Norconsult AB. Trafikförslaget vad gäller cykelbanan är inte uppdaterat i skissen.*

## ANTAGANDEHANDLING

I nordöstra delen av fastigheten möjliggörs en mindre komplementbyggnad, avsedd för avfall. Placeringen klarar avståndet 25 meter från sopbilens bakdel.

Gående avses komma till fastigheten från gångvägen i norr, så att de inte behöver passera genom vändplatsen i slutet av Skogshydegatan.

Området omfattas även av bestämmelser om fördröjning av vatten, se vidare under rubrik Teknisk försörjning, Dagvatten och skyfall, samt bestämmelse om sanering av förorenad mark, se vidare under Övriga åtgärder, Markmiljö.

### Skola

Katolska Skolan inom Bö 76:47 får genom detaljplanen möjlighet att dels bygga till huvudbyggnaden, dels bygga en ny förskolebyggnad i södra delen av fastigheten. Användningen är S, Skola, som medger förskola, fritidshem, skola eller annan jämförlig verksamhet. Även komplement till verksamheten skola ingår i användningen.

Skolområdet omfattas utöver vad som beskrivs nedan av bestämmelser om hantering av dagvatten och skyfall, se vidare under rubrik Teknisk försörjning, Dagvatten och skyfall, samt bestämmelse om sanering av förorenad mark, se vidare under Övriga åtgärder, Markmiljö.

### Tillbyggnad

Tillbyggnad av huvudbyggnaden kan utföras på två platser, antingen som en förlängning i väster, eller som en mer fritt liggande byggnad i norr som kopplas med en länk till befintlig huvudbyggnad. På grund av fastighetens storlek är det inte lämpligt att bebygga båda platserna, eftersom skolgården/friytan då bedöms bli för liten. Byggrätten är därför genom bestämmelsen  $e_3$  begränsad till 800 m<sup>2</sup> byggnadsarea sammanlagt inom de två egenskapsområden där bestämmelsen gäller. Bestämmelsen innebär att det är möjligt att bygga totalt 800 m<sup>2</sup> byggnadsarea inom dessa båda byggrätter, och avsikten är att endast en av platserna med bestämmelsen  $e_3$  ska bebyggas, medan den andra används som skolgård.

Den västra byggrättens höjd regleras genom en högsta nockhöjd ( $h_7$ ) 55 meter över nollplanet för att ansluta till befintlig byggnad.

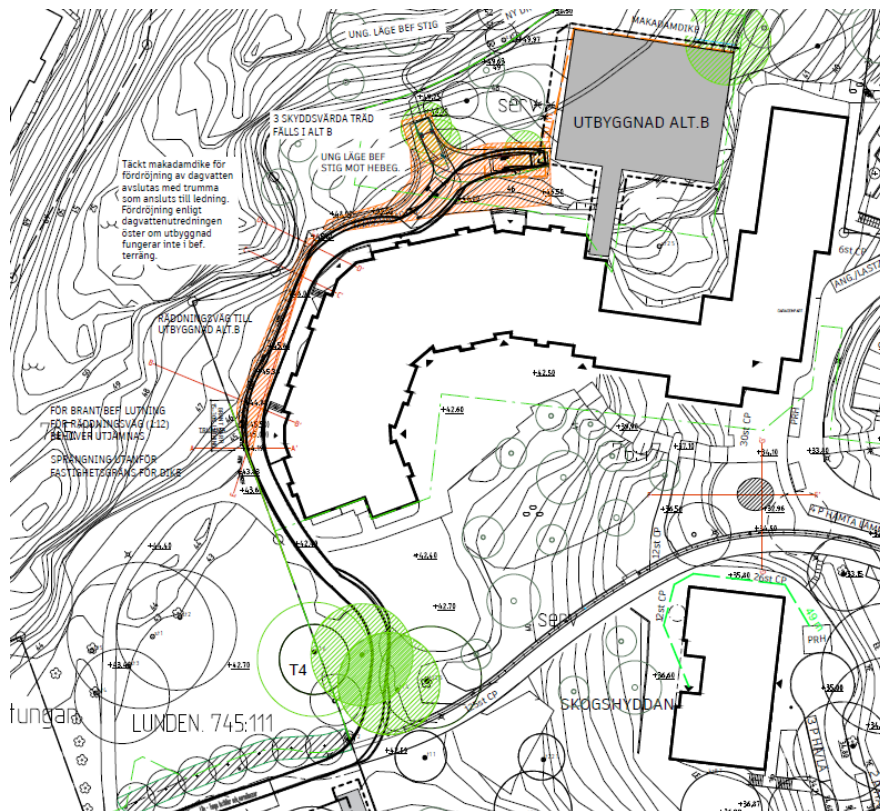
Den norra byggrättens höjd regleras genom en högsta nockhöjd ( $h_8$ ) 58 meter över nollplanet för att inte negativt påverka stadsbild, samt vattentornsparken som ligger i direkt anslutning väster om området. I detta område finns en underjordisk tunnel, en bestämmelse  $b_1$  reglerar därför att schaktning i berg inte får ske till en lägre höjd än 45 meter över nollplanet. Det finns i området en befintlig ventilationsanläggning, en bestämmelse som finns i tidigare detaljplan förs därför över,  $t_1$  – Mark ska vara tillgänglig för ventilationsledning och ventilationsutsläpp från tunnel.

Fastighetsägare/exploatör är ansvarig för att genomförandet inte orsakar skada på befintlig underjordisk anläggning.

Åtkomst till den norra delen, både i byggskedet och vid eventuella räddningsinsatser, är relativt svår. Frågan har studerats i detalj och räddningsväg och byggväg kan anläggas längs den västra och norra sidan av befintlig huvudbyggnad. I södra delen behöver vägen hållas från en värdefull ek på allmän plats strax utanför fastigheten. Trädets rotsystem skyddas genom bestämmelsen  $n_4$ . Av samma skäl är lovplikt för ändring av markens nivå

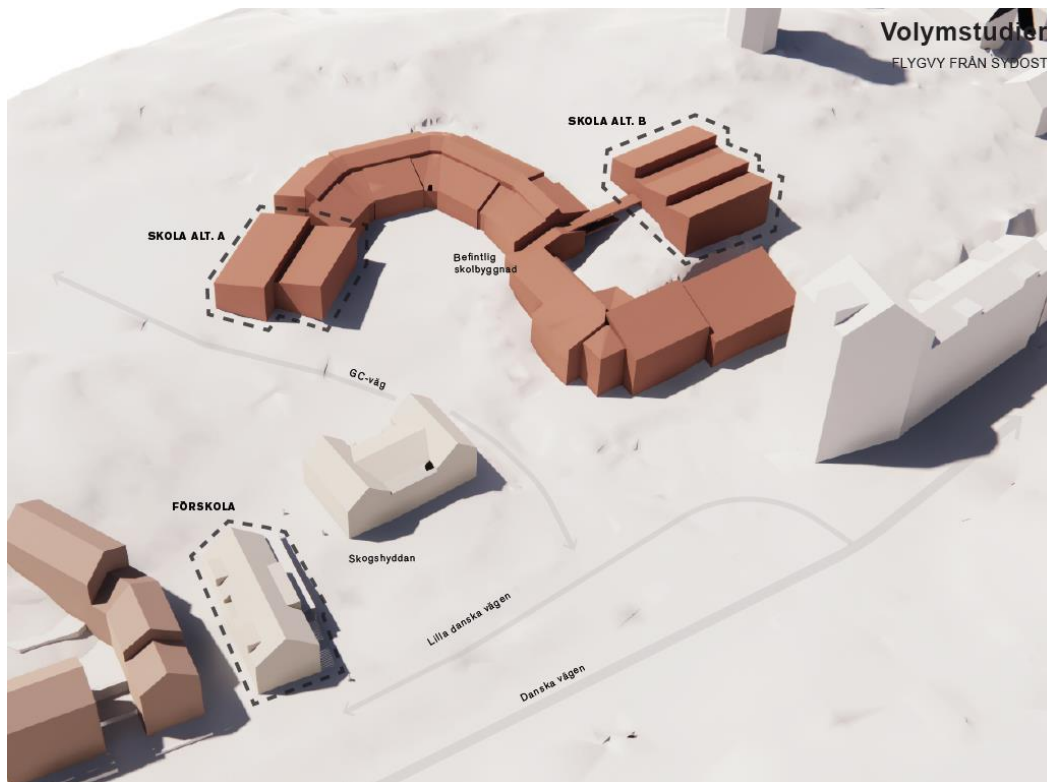
## ANTAGANDEHANDLING

utökad genom bestämmelsen a3. Vägen kan i söder ansluta till gång- och cykelvägen eftersom den endast ska användas i byggskedet och vid räddningsinsatser.



*Illustration över räddningsväg till utbyggnadsalternativet B i norr. Inom orange skrafferat område behövs bergschakt. White arkitekter AB.*

Genom den norra delen av fastigheten finns en allmän gångstig som förbinder Hebegatan med Skogshydegatan. Den är säkrad genom ett servitut. I det fall den norra byggrätten utnyttjas behöver denna gångstig flyttas, och för att den fortsatt ska kunna säkras i ett justerat läge så överförs bestämmelse som finns i tidigare detaljplan, x<sub>1</sub> – Markreservat för allmän gångstig som förbinder Hebegatan med Skogshydegatan.



Översiktsvy med föreslagen nybyggnad inom Bö 76:47. Observera att endast en av de illustrerade tillbyggnaderna till huvudbyggnaden avses uppföras, alt. A eller alt. B. Bilden visar även byggnadsvolymer inom andra detaljplaner som ännu inte uppförts, längs Danska Vägen och Lilla Danska Vägen. Illustration, White arkitekter AB.

### Förskola

I södra delen möjliggörs en ny skolbyggnad avsedd för förskola. Byggrättens yta på mark begränsas av prickad mark som innebär att marken inte får förses med byggnad. Det är motiverat av att fastigheten inte bedöms vara lämplig för större byggrätter med hänsyn till plats för skolgård/friyta.

I och med att tillkommande byggnad ligger i anslutning till den kulturhistoriskt värdefulla Skogshyddan, samt tillkommande bebyggelse i söder, så finns ett antal bestämmelser om placering, storlek och utformning för att ny byggnad ska inordna sig väl i området och minimera negativ påverkan på kulturmiljövärden.

Nockhöjden regleras till 49,0 meter över nollplanet genom bestämmelse **h<sub>5</sub>**. Byggnaden ska utformas med sadeltak (**f<sub>4</sub>**), med en minsta takvinkel 35 grader (**o<sub>2</sub>**). Frontespis eller takkupor får uppta högst en tredjedel av takfallets längd (**f<sub>5</sub>**), här avses att en tredjedel av takfallets längd mot söder får upptas av frontespis eller takkupor, samt högst en tredjedel av takfallet mot norr. Fasad ska vara av trä, utförd som locklistpanel eller slätpanel (**f<sub>6</sub>**). Slätpanel kan utföras både stående och liggande, locklistpanel är stående. Lockpanel med en bred lockbräda istället för en locklist/lockläkt tillåts inte. Tak ska vara av svart, grå eller röd falsad plåt, eller av rött kupigt lertegel (**f<sub>7</sub>**). Fasad mot öster och norr får vardera till högst 25% upptas av fönster. Fönster mot öster och norr ska i sin proportion vara stående och ha mittpost (**f<sub>8</sub>**). Avsikten med bestämmelsen är att fönster med traditionell

## ANTAGANDEHANDLING

form ska användas där de läses ihop med Skogshyddan, fönstren bör vara sidohängda. Nivåskillnader i befintlig terräng ska tas upp genom byggnad (**f9**). Avsikten är att byggnaden utformas med suterrängvåning, och att den anpassas till terrängen så att marken kring byggnaden inte schaktas ur.



*Förskola, möjlig volym och gestaltning i vy från nordöst. Illustration, White arkitekter AB*

### Skogshyddan

Skogshyddan är en kulturhistoriskt värdefull byggnad. Byggnaden används idag till förskola och klassrum för yngre årskurser. Samlingssalen används som lunchmatsal och för skolans olika samlingar. När skolan bygger ut och en ny förskolebyggnad uppförs är fastighetsägarens ambition att kunna använda Skogshyddan mer flexibelt. Även framöver har skolans behov hög prioritet men församlingen vill också kunna använda lokalen till sin övriga verksamhet. Det kan handla om kursverksamhet och läger av olika slag, konferenser och externa sammankomster. Bottenvåningen är till sin karaktär, med samlingssalen, i första hand lämpad för lite större sammankomster medan övervåningen och vinden kan rymma både mindre mötesrum, arbetsplatser för verksamhetens behov kombinerat med inslag av övernattningsmöjligheter eller personalbostäder.

För att byggnaden ska ges goda förutsättningar att bevaras och skötas väl så är det viktigt att den kan användas, utöver nuvarande användning **S** – skola tillåts därför även användningen **R** – besöksanläggningar, samt **B** – Bostäder i begränsad omfattning.

Användningen besöksanläggningar medger verksamheter som riktar sig till besökare, såsom kulturella och religiösa verksamheter, sport- och idrottsverksamheter samt övriga besöksverksamheter. Även komplement till verksamheten besöksanläggningar ingår i användningen.

## ANTAGANDEHANDLING

Det är inte lämpligt att tillåta en omvandling av Skogshyddan till ett bostadshus, användningen bostäder begränsas därför till högst 300 m<sup>2</sup> bruttoarea (s<sub>1</sub>). Avsikten är att möjliggöra övernattningslägenheter, personalbostäder och liknande, som inte belastar kommunal service i form av skola/förskola, inte kräver särskilda parkeringsplatser, inte påverkar möjligheten att bedriva skola på fastigheten, samt inte påverkar Skogshyddans kulturvärden negativt.

För att fortsatt skydda Skogshyddans värden så överförs betydelsen av de bestämmelser som finns i tidigare detaljplan, men formuleras tydligare. Byggnad får inte rivras (r<sub>1</sub>), Byggnadens yttre karaktär ska bibehållas med avseende på volym, proportioner, material och utformning (k<sub>1</sub>), Fasader ska vara klädda med locklistpanel i likhet med befintlig. Fasaddekorationer och snickerier som listverk, pilastrar, fönster- och dörrromfattningar ska bibehållas och får inte förenklas (k<sub>2</sub>). Fönster ska till material, proportioner, utformning och indelning bibehållas lika befintliga eller ursprungliga (k<sub>3</sub>). Taktäckning ska vara av rött enkupigt lertegel. Skorstenar och takkupor ska bibehållas, med befintlig utformning och volym (k<sub>4</sub>). Ändring och underhåll av byggnadens exteriör och interiör ska ske med material och metoder som är anpassade efter byggnadens tekniska, historiska och estetiska egenskaper så att dess kulturhistoriska kvaliteter och värden inte förvanskas (k<sub>5</sub>).

Utanför själva byggnaden har en naturstensmur längs Lilla Danska Vägen bedömts som viktig för kulturmiljön, den ska bibehållas avseende material, teknisk uppbyggnad, utformning och utbredning. Enstaka upptagningar i muren får göras (k<sub>6</sub>). Även träden kring byggnaden är viktiga för Skogshyddans sammanhang, och bestämmelsen n<sub>1</sub> reglerar därför att träd med större brösthöjdsdiameter än 30 cm endast får fällas om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk. Inom samma område ändras lovplikten, så att marklov krävs för fällning av träd med större brösthöjdsdiameter än 30 cm (a<sub>3</sub>).

### Trafik, parkering, kollektivtrafik och tillgänglighet

#### Gator, gång- och cykelvägar

Trafikförslaget innefattar en vändplats i Skogshydegatan, anslutning för fotgängare och cyklister, samt en kombinerad gång- och cykelväg mellan Lilla Danska Vägen och Skogshydegatan som ersätter den befintliga gångvägen.

Vändplatsen i Skogshydegatan byggs om på grund av tillkommande flerbostadshus och BmSS vid Skogshydegatan. Vändplatsen byggs om för att möjliggöra för både sopbil och lastbil att trepunktsvända. Ny gångbana byggs på norra sidan av Skogshydegatan förbi vändplatsen, medan cyklister hänvisas till att cykla i blandtrafik.

Gång- och cykelvägen genom Katolska Skolans område är av strategisk vikt för staden, då den möjliggör en gen koppling mellan Kärralundsgatan och Willinsbron. Anläggningen är i linje med stadens trafikstrategi där målet är att öka andelen fotgängare och cyklister i detta område från 24 % till 35 %. Den nya gång- och cykelvägen har samma sträckning som den befintliga gångbanan, men blir något bredare och utformas med en ca 3 meter bred asfalterad yta. Området med allmän plats för gång- och cykelväg genom skolområdet är 4 meter brett för att rymma 0,5 meter hinderfritt område på vardera sida vägen.

## ANTAGANDEHANDLING

Lutningen på gång- och cykelvägen blir som mest 16 procent. Området är naturligt kuperat och en dragning med lägre lutning anses påverka andra aspekter, såsom tillgänglig grönyta, lektytor och genhet, i för stor omfattning. Ungefär mitt på sträckan ordnas ett vilplan, med en 1,5 meter bred yta som rymmer en soffa samt ett utrymme bredvid avsett för rullstol eller barnvagn.

Längs gång- och cykelvägen behöver det placeras belysningsstolpar och mot dagvattendammen kan det krävas ett räcke beroende på hur området utformas med avseende på marklutning, stödmur och vattendjup etcetera. Exakt hur dessa anläggningar ska placeras är inte klaggjort. Det bedöms därför mer lämpligt att mark för belysningsstolpar och eventuellt räcke upplåts till kommunen genom servitut, än att området med allmän plats utökas för detta ändamål.

Servitutets omfattning kan då anpassas till den slutliga utformningen och inte omfatta mer mark än nödvändigt. Markreservat för detta ändamål ges i en i huvudsak 0,5 meter bred remsa norr om allmän plats för gång- och cykelväg, med bestämmelsen  $x_2$  - Markreservat för komplement till gång- och cykelväg.

Det finns enligt uppgift enskilda underjordiska ledningar inom fastigheten Bö 76:47 som passerar föreslagen gång- och cykelväg. Det finns fortsatt behov av dessa, och eventuellt tillkommande enskilda ledningar inom skolans tomt, som passerar under gång- och cykelvägen, därför tillåts detta genom en bestämmelse (**ledningar<sub>1</sub>**).

Anslutningen från Lilla Danska Vägen till cirkulationsplatsen med Danska Vägen och Kärralundsgatan utökas i trafikförslaget med en cykelöverfart och upphöjning för att möjliggöra för en mer trafiksäker utformning. Cykelöverfarten och upphöjningen bedöms medföra stora värden avseende trafiksäkerhet och trygghet.



Trafik- och utformningsförslag, Exploateringsförvaltningen / Sweco Sverige AB.

### **Parkering / cykelparkering / angöring**

För **BmSS** ordnas bilparkering utomhus på egen fastighet.

En mobilitet- och parkeringsutredning har gjorts, som är granskad och godkänd av trafikkontoret. Behovet beräknas vara två bilplatser, varav en ska vara parkeringsplats för rörelsehindrade. Antalet cykelplatser beräknas till 2 platser för boende, personal och besökare.

För **flerbostadshuset** ordnas parkering utomhus på egen fastighet, i direkt anslutning till Skogshyddegatan. Cykelparkering avses ordnas delvis inomhus och delvis utomhus.

En mobilitet- och parkeringsutredning har gjorts, som är granskad och godkänd av trafikkontoret. Behovet av cykelplatser är 2,5 per lägenhet och med 20 lägenheter blir det 50 cykelplatser. Behovet av bilplatser är 0,35 platser/lägenhet, förutsatt att vissa mobilitetsåtgärder genomförs. Med 20 lägenheter blir behovet 7 bilplatser inklusive en parkeringsplats som är fullt tillgänglig.

För **skolan** avses parkering och cykelparkering ordnas utomhus på egen fastighet, med undantag för angöring för sopbil/leverans vid förskolan, samt en hämta/lämna plats längs Lilla Danska Vägen

En mobilitet- och parkeringsutredning har gjorts, som är granskad och godkänd av exploateringsförvaltningen. Behovet för ny- och tillbyggnad, samt befintlig skola, beräknas till 25 bilplatser, varav 15 platser är till för hämtning och lämning av barn. Av dessa 15 angöringsplatser föreslås 14 ordnas på kvartersmark medan en avses tillåtas på allmän plats längs Lilla Danska Vägen.

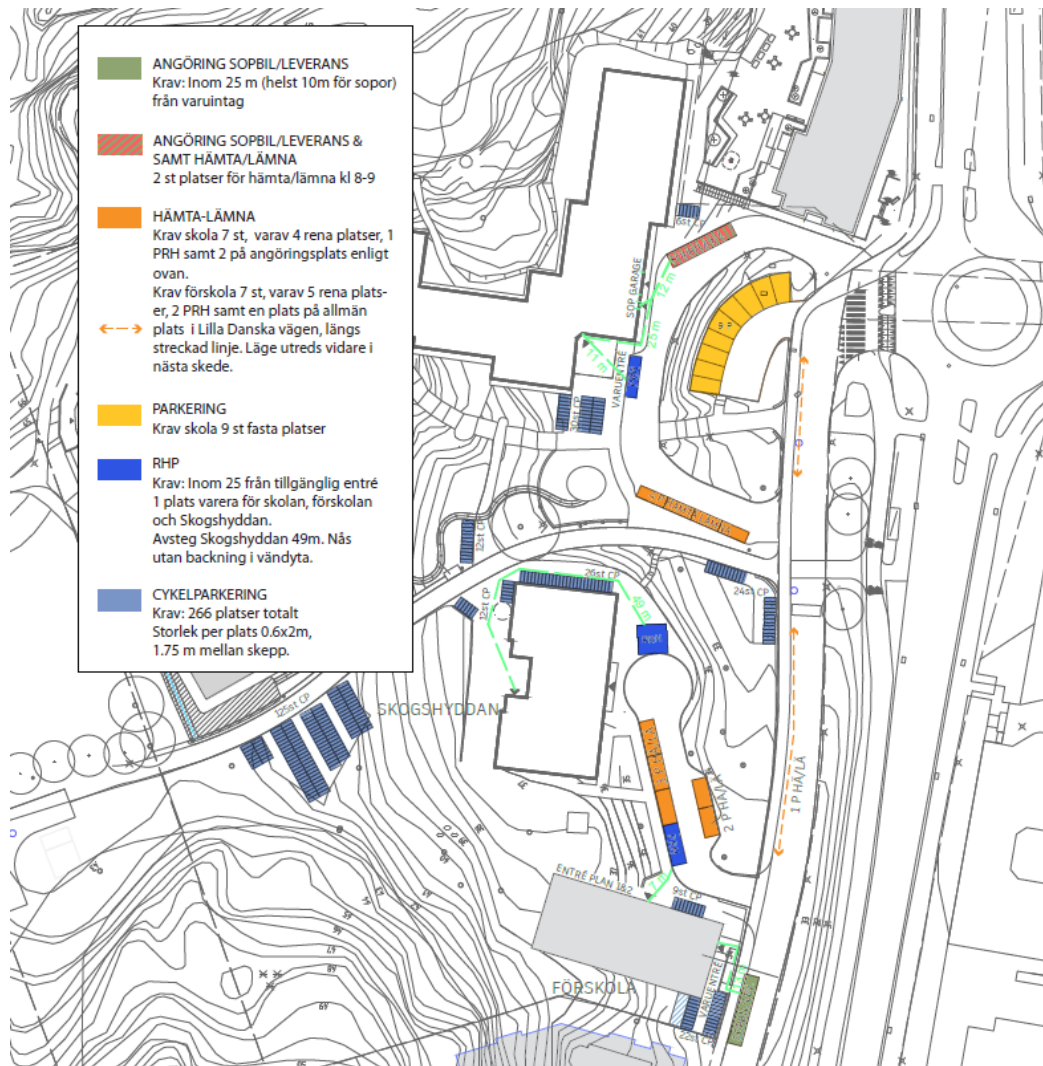
Behovet av cykelplatser beräknas till 266 platser.

Både bil och cykelparkering hanteras genom att befintlig parkering bibehålls och därutöver tillskapas ny yta för parkering för att täcka den beräknade efterfrågan.

Angöring för avfallshantering och för leveranser vid den nya förskolan planeras att ske längs med Lilla Danska Vägen. Det är avstämt med räddningstjänsten att en brandbil inte kommer förbi en stillastående sopbil.

Angöring till befintlig skolbyggnad sker via en vägslinga delvis inom delvis utanför nordöstra delen av planområdet. Jämfört med dagens situation föreslås utöver leveranser och sophämtning även hämtning/lämning av elever ske här. Det innebär att leveranser med lastbil kommer att ske på samma ställe som barn anländer med bil till skolan, vilket inte är optimalt. Leveranser och sophämtning bör därför tidsstyras för att minimera risker och konflikter. Körriktningen förutsätts vara oförändrad från söder till norr, eftersom det har bedömts mest trafiksäkert.

# ANTAGANDEHANDLING



Förslag till parkeringslösning, White arkitekter AB.

## Tillgänglighet

Planen ger förutsättningar att klara krav på tillgänglighet, som säkerställs i bygglovskedet. Undantag kan bli aktuellt att pröva för Skogshyddan.

## Friytor och naturmiljö

### Naturmiljö

Naturmiljö tas i anspråk eftersom byggnaden för BmSS planeras på en yta som i dagsläget är skogbevuxen och planlagd som allmän plats, park. Ytan har i naturvärdesinventeringen (Pro Natura, september 2021) bedömts hysa ett visst naturvärde (naturvärdesklass 4). Naturmiljö påverkas även om det utbyggnadsalternativ för skolan som ligger norr om befintlig skolbyggnad väljs, då detta delvis går in i ett område på kvartersmark med naturvärdesklass 4. Påverkan på naturmiljön bedöms som acceptabel då de inventerade delarna av planområdet generellt inte kan betraktas som särskilt känsliga för byggnation ur ett naturvärdesperspektiv.

## ANTAGANDEHANDLING

De två plantor av den fridlysta arten murgröna som noterats inom planområdet behöver tas bort vid utbyggnad av BmSS och eventuellt vid tillbyggnad av skolan i det norra läget. Murgröneplantorna är, liksom de flesta fynd av murgröna i Göteborg, med allra största sannolikhet att betrakta som trädgårdsrymlingar. Om länsstyrelsen anser att det behövs ska dispens om att ta bort murgrönan sökas hos dem.

Om skolan byggs till i sydvästra delen, mot Skogshyddegatan, så påverkas stadsdelens förutsättningar att upprätthålla den biologiska mångfalden knutna till äldre ädellövträd. Utöver påverkan på den biologiska mångfalden ur ett större geografiskt perspektiv så får detta även påverkan lokalt. Träden bidrar idag med skugga till skolgården samt bidrar med en naturpedagogisk miljö. Trädklungan bidrar även till att skolgården och parken tillsammans bildar en helhet i utemiljön.

Läs mer under rubriken *Kompensationsåtgärder*.

### **Friytor**

Friytor på kvartersmark tas i anspråk då skolan byggs till och ny förskolebyggnad tillkommer, men en stor del av de naturlika friytorna på skolgården kommer finnas kvar även efter planens genomförande.

För skola och förskola beräknas behovet av skol- och förskolegård/friyta till 10 680 kvm, baserat på att skolan kommer ha 192 elever i F-3 med 20 kvm per elev 3840, 288 elever i 4–9 med 15 kvm per elev 4320 och 72 barn i förskola med 35 kvm per elev.

Användbar skol- och förskolegård beräknas till ca 10 500kvm. I beräkningen av friyta/barn är inte området närmast Lilla Danska Vägen med bullernivåer över 55 dBA inräknade som gårdsyta. En mindre del om ca 20% av den inräknade gårdsytan har dock bullernivåer mellan 50 – 55 dBA. Se mer under rubriken *Buller*.

Med den utökning av skola och förskola som detaljplanen innebär klarar skol- och förskolegård stadens riktvärden för kvadratmeter friyta/barn utan nämnvärda avvikelser.

För de planerade bostadshusen ska ytor för utomhusvistelse finnas i direkt anslutning till bostadshusen inom kvartersmark.

Inom planarbetet har en grönstrukturutredning genomförts som bland annat påvisar behovet av att tillskapa en tillgänglig bostadsnära park i området då området har brist på tillgänglig parkmark med plats för vila och möten. Det finns ingen yta inom 300 meter som klarar kraven för storleken på en bostadsnära park, däremot finns en liten plan grönyta vid foten av Vattentornsberget. Denna yta vid planområdet har förutsättningar att utvecklas till en mindre park på cirka 0,1 ha. I och med detaljplanen förtätas det i området och den lilla parkytan vid Skogshyddegatan måste förstärkas för att klara kommande behov av rekreation. Med den tänkta exploateringen blir det fler boende, skolbarn och verksamma i området som ska dela på den yta som blir kvar. Förstärkningsåtgärderna ska förbättra vardagen för de som kommer flytta in i och vistas i området. Åtgärderna innebär att parkdelen utvecklas för att skapa rekreativa värden för både vuxna och barn. Parken är idag lite bortglömd och slits hårt av användningen av fotbollsplanen.

Skapandet av rekreativa värden i parkdelen kan förslagsvis bestå av:

- Ta bort, minska och/eller omdisponera ytan för kickeplanen för att möjliggöra plats för fler användare.

## ANTAGANDEHANDLING

- Skapa mer rumslighet, bland annat med en liten trädrad/regnbädd mot ny cykelbana.
- Tillskapa plats för vila och mötesplats för flera målgrupper.

Läs mer under rubrikerna *Anläggningar utanför planområdet* och *Ekonomiska konsekvenser för exploatören*.

### **Sociala aspekter och åtgärder**

Detaljplanen ger möjlighet att uppföra fler bostäder i området, vilket ger fler människor möjlighet att flytta hit eller byta bostad inom området. Planförslaget innebär att utbudet av lägenheter utformade efter dagens tillgänglighetskrav ökar i området. Detaljplanen ger även möjlighet för fler personer med behov av särskild service att bo i stadsdelen. Eftersom BmSS:et är en fristående byggnad ges möjlighet för en bredare grupp av boende än om boendet skulle vara integrerat i ett flerbostadshus. Variationen av boendeformer i området ökar och förslaget tillför även en arbetsplats till området, då BmSS har personal dygnet runt. Detaljplanen innebär också en möjlighet att bygga fler förskoleavdelningar samt att bygga ut Katolska skolan, vilket är positivt då det finns en brist på skol- och förskoleplatser i stadsdelen. Dock gör Katolska skolans stora upptagningsområde att det inte är troligt att det främst blir barn från omgivningen som kommer gå i förskolan och skolan. I och med detaljplanen kan Skogshyddan användas för verksamheter som riktar sig till besökare. Det kan innebära att det blir fler kvällsaktiviteter i området, vilket kan öka den upplevda tryggheten.

Detaljplanen innebär vissa förbättringar för gång- och cykeltrafikanter, som gör det säkrare att röra sig i området och lättare att hitta rätt. Att den befintliga gångvägen planläggs som allmän plats säkrar stråket för allmänheten och innebär att det kommer att rustas upp och få en högre standard än idag för att fungera som gång- och cykelbana. Andra dragningar genom skolgården än den befintliga testades i planarbetet, men skulle inneburit stora ingrepp i naturmiljön, påverka de möjliga byggrätterna samt vara svårare att hitta till då det blivit en mer dold väg. Avsikten är att utforma gång- och cykelvägen så att konflikter mellan gång och cykel undviks.

Danska Vägen norr om planområdet är ett stråk med många befintliga och planerade målpunkter. Vid planområdet och söderut upphör detta och gatan fungerar mer som en led för motorfordon och cyklister. Under planarbetet utreddes till en början möjligheten att placera byggnader mot Danska Vägen vid korsningen med Kärralundsgatan, vilket hade kunnat bidra till att det levande stråket förlängdes. På grund av planförhållanden och bristande intresse från fastighetsägaren utgick denna del innan samråd. Det nuvarande förslaget bedöms dock ha fördelar så som att skolgårdens entré fortsatt är lätt att se från Danska Vägen, vilket torde öka chansen att ytorna används av grannskapets barn utanför skoltid.

Vid Skogshydegatan kommer bilar att få backvända vilket inte är optimalt ur ett trafiksäkerhetsperspektiv. Gångtrafikanter blandas inte med backande fordon genom att gångbanan byter sida och leds förbi vändytan. Alternativ till backvändning med rundkörning bedöms ha för stor negativ påverkan på parkytan eftersom det är yrkrävande. De tillkommande bostädernas relativt låga parkeringstal motverkar ökningen av biltrafik till planområdet.

## ANTAGANDEHANDLING

Detaljplanen innebär att det blir större ytor på dagens skolgård som påverkas av biltrafik, då fler byggnader behöver vara tillgängliga för bl.a. leveranser, samtidigt som behovet av parkering ökar. Det är negativt ur ett barnperspektiv, men samtidigt innebär planen förbättringar av nuvarande trafiksituation som gynnar barns säkerhet. Hämta- och lämnatrafiken till Katolska skolan blir säkrare då planen innebär att bilarna får köra runt i stället för att backa över gräsmattan mellan Lilla Danska Vägen och Danska Vägen, vilket ibland sker idag.

Fler byggnader och större ytor för trafik och parkering på skolgården påverkar storleken på lekytorna negativt. Även med den utökning av skola och förskola som detaljplanen innebär klarar dock skolgården av att nå upp till stadens riktvärden för kvadratmeter gårdsyta/barn på skol- och förskolegårdar. Stor del av de naturliga lekytorna på skolgården finns kvar även efter planens genomförande. Detaljplanen möjliggör två placeringar för skolans utbyggnad. Om alternativet med tillbyggnad åt söder byggs ut försvinner en del av de plana ytorna på skolgården, som kan vara betydelsefulla för lek eftersom skolgården i övrigt är ganska kuperad.

Läs mer i kapitlet *Överväganden och konsekvenser*, under rubriken *Sociala konsekvenser och barnperspektiv*.

### **Teknisk försörjning**

#### **Dagvatten och skyfall**

En dagvatten- och skyfallsutredning har tagits fram av Kretslopp och vatten (2023-04-14).

Föroreningsberäkningar visar att halter och mängder ökar efter exploatering. Med föreslagen rening för respektive fastighet uppnås Göteborgs stads målvärden. Till det kombinerade systemet ökar mängderna något efter rening på kvartersmark men eftersom dagvattnet ska ledas genom regnbädd på allmän platsmark kommer mängderna minska. Till Delsjöbäcken minskar föroreningsmängderna och utifrån det görs bedömningen att planområdet inte försämrar möjligheterna att uppnå miljö kvalitetsnormerna i recipienten, Delsjöbäcken.

För att uppnå både reningskrav och stadens krav på fördröjning om 10 mm dagvatten per kvadratmeter reducerad area föreslås, för fastighet Bö 76:40 där ett flerbostadshus ska byggas, en regnbädd med ett ytanspråk på 14 m<sup>2</sup> vilket ger en erforderlig fördröjningsvolym på 7 m<sup>3</sup>. Regnbädden rekommenderas att anläggas i fastighetens nordöstra hörn för att samla upp dagvatten från hela fastigheten.

Dagvattenanläggningarna som föreslås för fastighet Lunden 745:111 där ett BmSS ska byggas är ett makadamdike med ett ytanspråk på 27 m<sup>2</sup> vilket ger en erforderlig fördröjningsvolym på 11 m<sup>3</sup>. Makadamdiket rekommenderas att anläggas längs med gång- och cykelbanan som går i gränsen av fastigheten. En markfördjupning om 10 m<sup>3</sup> finns inom tomten och dess volym behöver ersättas inom fastigheten för att inte försämma översvämningssituationen vid skyfall inom eller utanför planen om den tas bort.

Dagvattenanläggningarna som föreslås för Katolska skolans fastighet Bö 76:47 är ett dike som kopplas till den befintliga dagvattendammen som dessutom byggs ut till 40 m<sup>2</sup> för att tillgodose det ökade fördröjningsbehovet och därmed skapa erforderlig fördröjningsvolym på 18 m<sup>3</sup>. Regnbädd föreslås för den nya förskolebyggnaden där den

## ANTAGANDEHANDLING

rekommenderas att placeras intill entréer på entréplan och leda takvatten dit. Regnbädd föreslås dessutom för det norra utbyggnadsalternativet vid fasad. En markfördjupning om 15 m<sup>3</sup> finns inom fastigheten och dess volym behöver ersättas inom fastigheten för att inte försämra översvämningssituationen vid skyfall inom eller utanför planen om den tas bort. För att säkerställa att markens genomsläpplighet och därmed påverkan på MKN vatten och möjligheten att fördröja dagvatten enligt stadens krav inte försämras, reglerar detaljplanen att det krävs marklov för åtgärder som försämrar markens genomsläpplighet på skolgården (**a<sub>4</sub>**). Minst 50 procent av huvudsaklig skolgård ska utgöras av genomsläpplig mark (**n<sub>2</sub>**).

Stadens krav på dagvattenhantering säkerställs i samband med bygglov.

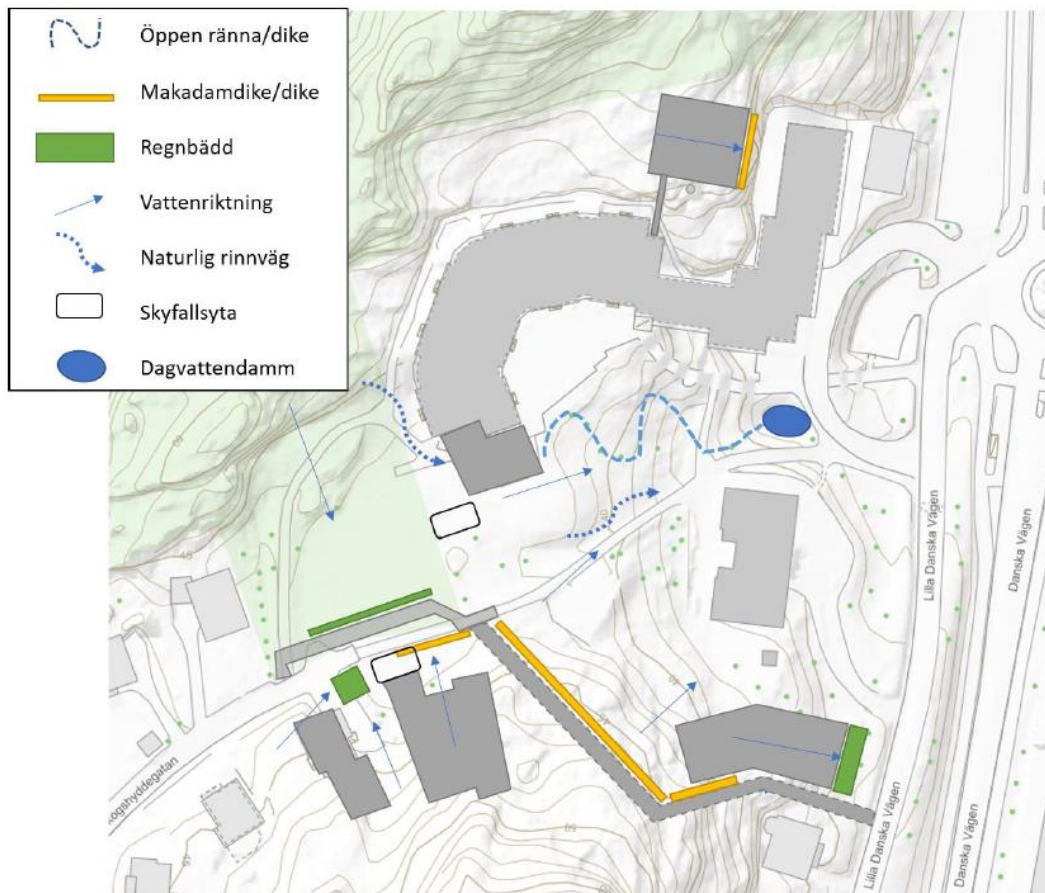
På parkmarken vid Skogshydegatan (i huvudsak utanför planområdet) föreslås en regnbädd med trädrad för att tillgodose fördröjningsbehovet på allmän platsmark, samt att kombinera det med parkyta i området. Längs med gång- och cykelvägen föreslås diken för avvattning, det kan emellertid komma att hanteras på annat sätt enligt trafikförslaget. Ett rörmagasin föreslås som anläggning för fördröjningsbehovet på allmän platsmark (utanför planområdet) ner mot Danska Vägen.

Ur ett skyfallsperspektiv är placering av nybyggnationen lämplig utifrån framkomlighetskrav och strukturplanåtgärder. Kommunen bedömer att med en genomtänkt höjdsättning av byggnader kan skyfallsvatten passera bredvid byggnader och det är låg risk att skyfallsvatten tar sig in via entréer. Avrinningen inom planområdet sker åt två olika håll, varav ett i västlig riktning mot Skogshydegatan samt ett i östlig riktning mot Danska Vägen. Planområdet ligger långt uppströms i båda dessa avrinningsområden och påverkas därför inte av någon hög avrinning.

Två markfördjupningar är identifierade inom planområdet, 10 m<sup>3</sup> respektive 15 m<sup>3</sup> enligt beskrivning ovan. Detaljplanen reglerar att deras funktion som fördröjningsmagasin ska ersättas inom respektive område om fördjupningarna tas bort, med skyddsbestämmelserna **m<sub>1</sub>** och **m<sub>2</sub>** som skall genomföras innan startbesked får ges för byggnad (**a<sub>1-2</sub>**) samt ändrad lovplikt (**a<sub>4</sub>**). Bestämmelsen **a<sub>4</sub>** möjliggör för kommunen att i bygglov kontrollera, samt bedriva tillsyn, i frågan om markens genomsläpplighet som har betydelse för fastighetens funktion i övrigt i frågor kring dagvatten och skyfall. Avsikten med de olika bestämmelserna är att inte riskera att översvämningssituationen inom eller utanför planen försämras vid skyfall. Vattenvolymer kan fördröjas på flera olika sätt, till exempel genom en nedsänkt yta där vatten kan bli stående vid skyfall, eller genom att de föreslagna dagvattenåtgärderna får en utökad kapacitet. Ansvarig för att genomföra dessa åtgärder är respektive fastighetsägare.

Om det södra utbyggnadsalternativet A väljs för skolan finns risk att vatten ansamlas och blir stående kring skolan vid skyfall, eftersom en naturlig rinnväg från den befintliga skolans västra sida ner mot gång- och cykelvägen då skärs av. För att undvika denna risk ska rinnvägen ersättas genom att höjdsättning görs för att leda vattnet runt utbyggnaden så det inte blir stående längs med byggnaden. Detta regleras med bestämmelserna **n<sub>3</sub>**, ändrad lovplikt (**a<sub>4</sub>**) samt att skyddsbestämmelserna **m<sub>1</sub>** och **m<sub>2</sub>** som skall genomföras innan startbesked får ges för byggnad (**a<sub>1-2</sub>**).

Dagvattnet från planområdet avvattnas inte till ett markavvattningsföretag.



Karta som redovisar de föreslagna lösningarna för att hantera dagvatten och skyfall. Efter att utredningen gjordes har den alternativa sträckningen av gång- och cykelväg som här syns utgått ur förslaget.

## Vatten och avlopp

### 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.

### Brandvatten

För skola och förskola kan brandpost i Lilla Danska Vägen nyttjas för 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. Om tillbyggnad av skolan sker norrut kan en brandpost behövas i anslutning till fasad. Detta blir dock inte en av Kretslopp och vattens brandposter.

För planerat flerbostadshus och BmSS i den sydvästra delen av planområdet finns brandpost i Barrskogsvägen som kan nyttjas för brandvatten. Brandposten i Barrskogsvägen, ca 75 meter från exploateringen, är den närmsta brandpost som uppfyller

## ANTAGANDEHANDLING

planens krav på brandvatten på 20 l/s. Kapaciteten på allmänt ledningsnät för dricksvatten i Skogshyddegatan 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.

### Värme

Göteborg Energi Fjärrvärme finns i området och försörjer idag byggnaden Skogshyddan som ligger på fastigheten BÖ 76:47 inom planområdet. Vill de nya byggnaderna vid Skogshyddegatan försörjas med fjärrvärme behöver ny fjärrvärmeledning byggas från Lilla Danska Vägen till Skogshyddan, sådan ledning kan i så fall förläggas i gång- och cykelvägen. Göteborg Energi Fjärrvärme ansvarar för utbyggnad av ledningsnätet. Arbetet påbörjas efter att beställning på de nya anslutningarna har erhållits.

### El och tele

För att försörja de nya byggrätterna som detaljplanen medger behöver befintligt ledningsnät längs Skogshyddegatan förstärkas. Göteborg Energi Nät AB ansvarar för förstärkning av ledningsnätet. Arbetet påbörjas efter att beställning på de nya anslutningarna har erhållits.

### Övriga ledningar

Inga befintliga ledningar inom området behöver flyttas med anledning av exploateringen.

### Avfall

För flerbostadshuset inom Bö 76:40 avses avfall hanteras i källare/sluttningsvåning ungefär i mitten av byggnaden. Placeringen innebär att avståndet till sopbilens inlastning blir mindre än 25 meter.

För BmSS avses avfall hanteras i en komplementbyggnad på nordöstra delen av tomten. Placeringen innebär att avståndet till sopbilens inlastning blir mindre än 25 meter.

För Katolska Skolan och Skogshyddan finns en befintlig avfallshantering vid angöringsslingan i nordöstra delen av planområdet. Tillkommande förskola avser att ha sin avfallsfunktion i markplan med avstånd mindre än 25 meter till sopbil som kan stanna på angöringsplats i Lilla Danska Vägen.

Samtliga avfallslösningar ska följa stadens riktlinjer gällande avfallshantering och stämmas av med Kretslopp och vatten i bygglovsskedet.

## Övriga åtgärder

### Geotekniska åtgärder

Geotekniska undersökningar har tagits fram för respektive fastighet, stabiliteten bedöms vara tillfredsställande. Nybyggnation enligt planförslaget kan genomföras då markens lämplighet för planerad markanvändning bedöms vara god.

För byggnation inom Bö 76:47 norr om skolans befintliga huvudbyggnad krävs att hänsyn tas till en underjordisk anläggning. Åtgärder i anläggningen kan krävas. Byggherren ansvarar för att ingen skadlig omgivningspåverkan sker i samband med exploatering.

I norra delen av Bö 76:47 föreslås skyddsåtgärder för blocknedfall i befintliga bergskärningar. Dessa åtgärder bör utföras oavsett ny byggnation.

### Markmiljö

Enligt markmiljöundersökning för Bö 76:47 förekommer föroreningar i halter över tillämpade riktvärden (känslig markanvändning) i stora delar av fastigheten.

Halter av bly, kvicksilver, alifatiska kolväten (>C16-C35) samt PAH-H över riktvärdena för känslig markanvändning har påträffats i de ytliga jordlagren (ca 0–0,5 meter under markytan) inom planområdet. Påträffade föroreningar bedöms utgöra en risk främst för barn, men även för vuxna, som kommer att vistas inom området (Ramboll, 2021). Schaktsanering av ytliga förorenade massor kommer därmed vara nödvändig inom yta för nybyggnation av skola med tillhörande friyta för lek och utevistelse, samt utbyggnation av befintlig skola, för att inte utgöra en risk för människors hälsa och miljön.

För fastigheterna Bö 76:40 och Lunden 745:111 har ett underlag tagits fram av fastighetskontoret, bedömning görs att de avhjälpandeåtgärder som eventuellt föreligger inte ska utgöra något hinder för detaljplan. Då förhöjda ämneshalter påträffats över stora delar av ingående planområde ska det utföras kompletterande undersökningar på fastigheterna Bö 76:40 och del av Lunden 745:111 innan markarbeten får påbörjas.

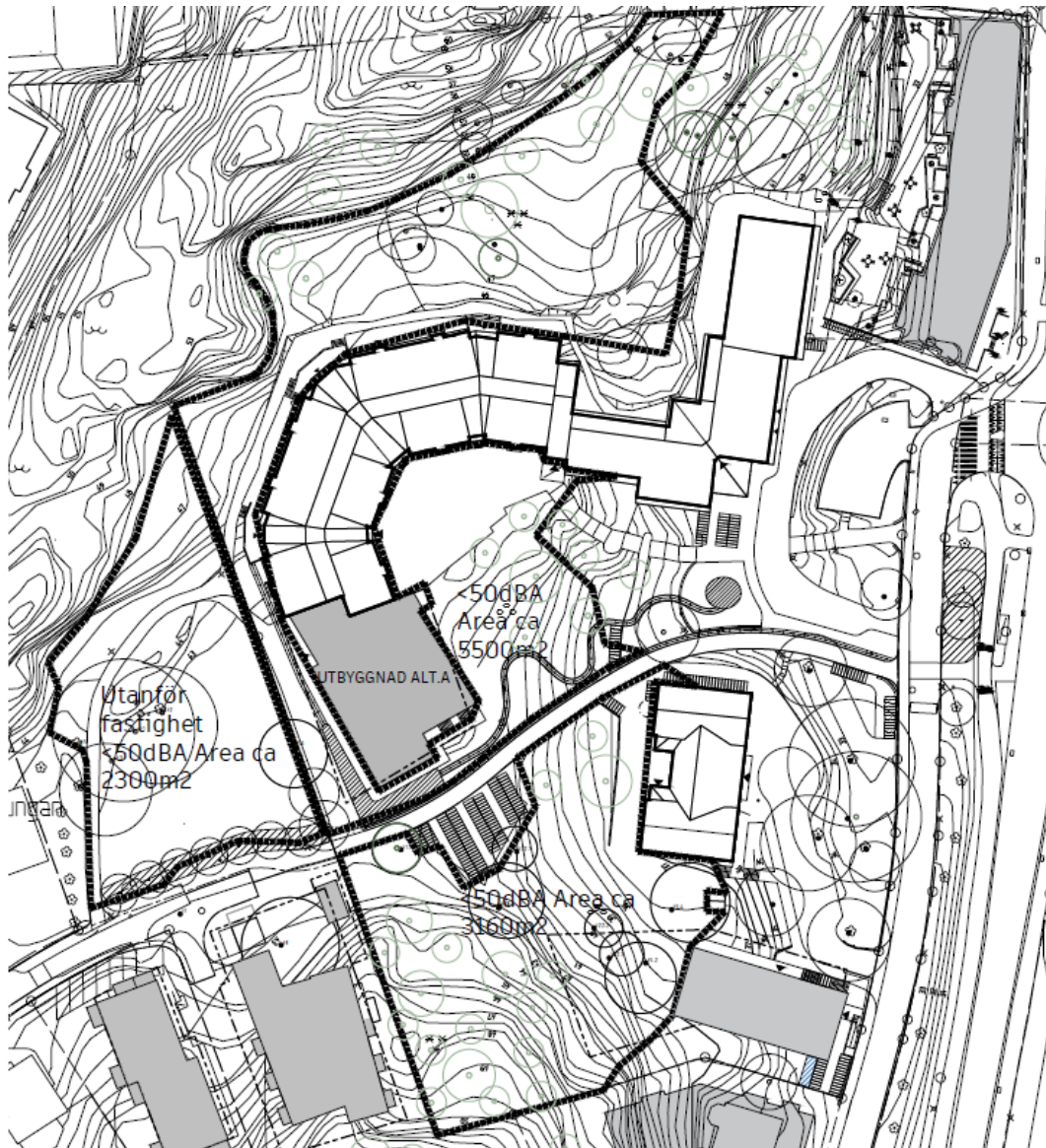
Villkor införs därför i detaljplanen som gäller inom hela planområdet, att startbesked inte får ges för ändrad markanvändning förrän markens lämplighet för bebyggande har säkerställts genom sanering av förorenad mark. Marken ska klara gällande krav för aktuell markanvändning.

### Buller

En bullerutredning för skolområdet har upprättats. Bullerutredningen innehåller en redovisning av beräknade värden för omgivningsbuller. Utredningen visar att större delen av ytan på fastigheten Bö 76:47 underskrider 50 dB(A) ekvivalent ljudnivå och 70 dB(A) maximal ljudnivå och uppfyller Naturvårdsverkets krav på delar av gården som är avsedda för lek, vila och pedagogisk verksamhet. Mindre delar av området främst närmast Danska Vägen överskrider 50 dB(A) ekvivalent ljudnivå men underskrider 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå och 70 dB(A) maximal ljudnivå. Dessa ytor uppfyller Naturvårdsverkets krav på övriga vistelseytor inom skolgården samt riktvärden för äldre befintlig skolgård.

Göteborgs Stads riktlinje för hantering av trafikbuller på skolers och förskolors friytor, anger att nivåer under 50 dBA utgör *God ljudmiljö*. Denna nivå innebär att det gällande riktvärdet för skol- och förskolegårdar klaras och en god ljudmiljö anses säkerställd på den aktuella delen av friytan. Ambitionen ska vara att säkerställa att så stor del av friytan som möjligt klarar denna nivå. Dessa ytor ska så långt som möjligt vara sammanhängande och ligga i direkt anslutning till skolbyggnaden. Nivåer mellan 50–55 dBA utgör *Acceptabel ljudmiljö*. Denna nivå kan anses säkerställa en acceptabel ljudmiljö på aktuella delar av friytan. Utifrån de ljudmässiga utmaningarna i Göteborg är detta en nivå som kan komma att behöva accepteras på friytor som ett komplement till de delar som kan klara en god ljudmiljö. Ambitionen ska alltid vara att dessa ytor är komplement till ytor som klarar klassningen för en god ljudmiljö.

De friytor som beräknas ha en trafikbullernivå under 50dBA är ca 8660 kvm, vilket är ungefär 80% av den totala användbara friytan.



Område med trafikbullernivå under 50 dBA, 5500 kvm norr om gång- och cykelvägen och 3160 kvm söder om gång- och cykelvägen. White arkitekter AB.

Sammantaget bedöms skolans friytor för barn ha tillräckligt god ljudmiljö.

Det finns inga krav för buller på skolans fasad i detaljplaneskedet men inomhusnivåer bör beaktas i bygglovsskedet.

En bullerutredning för bostäder i västra delen av planområdet, enligt PBL 4 kap 33a§, bedöms med hänsyn till bullersituationen inte behövas. Kommunens översiktliga trafikbullerberäkning på 2018 års trafikdata visar på en ekvivalentnivå under 55 dB(A) vid den mest bullerutsatta fasaden.

### Kompensationsåtgärder

Göteborgs stad arbetar med kompensationsåtgärder för ekosystemtjänster i plan- och exploateringsprojekt. Kompensationsåtgärder innebär att funktioner och värden som går förlorade vid exploatering kompenseras. Vid exploatering ska man i första hand försöka

## ANTAGANDEHANDLING

undvika eller minimera påverkan, genom skyddsåtgärder. Om detta inte är möjligt ska kompensation användas för att återskapa värdet i närområdet eller ersättas på annan plats eller av annat värde. En sammantagen bedömning och förslag på kompensationsåtgärder har gjorts tillsammans med berörda kommunala förvaltningar.

Den mark där BmSS planeras är idag planlagd som allmän plats park. Den tillgängliga allmänna naturytan minskas i och med detaljplanen, och då Göteborgs Stad äger marken ska riktlinjerna för kompensationsåtgärder tillämpas. Kompensationsåtgärder som föreslås är att göra mindre justeringar i naturområdet vid Vattentornsparken för att göra det mer tillgängligt för allmänheten. Naturområdet är en plats för lek och rekreation, och har potential att bli en viktig plats för alla åldrar om det görs mer tillgängligt och synligt. Kompensationsåtgärder för den minskade mängden naturmark ska bekostas av staden och genomföras när detaljplanen fått laga kraft.

Rekreativa värden i naturområdet kan förslagsvis skapas eller förstärkas genom att:

- Röja fram stigar och göra berget mer tillgängligt att röra sig på.
- Försiktig gallring av ekar vid utkiksplatsen för att gynna eken samt förbättra vy.
- Lägga stockar utmed stigarna som gör att man lättare kan stanna upp och sitta.
- Skapa tydligare entréer upp på berget som gör att man ser och lockas att besöka det.
- Bygga mindre trappor vid större höjdskillnader vid föreslagna södra entrén.

Även på den privatägda marken i planområdet finns naturvärden som påverkas negativt av planförslaget. Träden i planområdet har stora värden. De påverkar lokalklimatet på ett sätt som kan vara gynnsamt på en förskole- och skolgård. Träd bidrar även till luftrening och vattenutjämning. Blommande träd och buskar bidrar till pollinering och ger en estetisk upplevelse. Områdets gröna karaktär med många träd i förhållande till stadsmiljön framför allt norr om planområdet gör att det kan upplevas som en grön oas. De stora träden runt Skogshyddan bidrar till upplevelsen av den kulturhistoriska miljön. En del träd inom planområdet kommer att behöva tas ned eller påverkas negativt då de står på eller nära de ytor där nya byggnader eller hårdgjorda ytor planeras. Hur stor påverkan blir beror på hur mycket man anpassar utformning av till exempel parkeringsytorna till befintliga träd.

Planområdet innehåller naturlika miljöer, vilka här har betydelse framför allt för sina positiva hälsoeffekter för människor. De gröna ytorna på skolgården och upp mot Vattentornsberget bidrar till en bra miljö för pedagogik och lek kring skolan. Vid detaljplanens genomförande minskar de gröna ytorna i planområdet i och med nya och större byggrätter och mer hårdgjorda ytor, och fler barn i skola och förskola innebär ett större slitage på de kvarvarande ytorna. Om naturmiljön mot Vattentornsberget påverkas eller ej beror på om skolan byggs till i det norra eller sydvästra läget.

För att kompensera de ovan nämnda värden som försvinner eller påverkas negativt föreslås exploatörerna på sina egna fastigheter göra följande åtgärder:

- Plantera nya träd för att ersätta de som behöver tas ned.
- Se över vilka kvarvarande träd som har potential att bli stora och skapa bra förutsättningar för dem.

## ANTAGANDEHANDLING

- Gröna tak på huvud- eller komplementbyggnader kan bidra till bl.a. dagvattenhantering.
- Plantera blommande arter.
- Ha naturpedagogiska värden i åtanke vid utformning/ändring av skol- och förskolegård.
- Om skolan byggs ut i det norra läget –flytta den omkullfallna tallen som markeras i figur 7 i naturvärdesinventeringen, som utgör områdets enda värdelement till en annan lämplig plats.

Ur ett större geografiskt perspektiv är hela planområdet en del av ett viktigt område med många höga naturvärden knutna till gamla och grova ädellövträd. Vid nedtagning av större ekar påverkas därför inte bara den lokala platsen utan det kan ha effekter långt utanför planområdet. Om grövre träd tas ner är det viktigt att stockarna lämnas kvar i skogsområdet som död ved för att användas som en resurs för den biologiska mångfalden, alternativt fraktas till en s.k. biodepå i ett annat skogsområde i Örgryte/Härlanda. Dessa träd bör även ersättas med nyplantering för att på lång sikt kunna bidra med en ekologisk kontinuitet i landskapet knutet till äldre ädellövträd.

Läs mer under rubrikerna *Anläggningar utanför planområdet* och *Kommunens exploateringsekonomi*.

### **Grönytefaktor**

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

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

Målnivåer för grönytefaktor har för kvartersmark satts till 0,35 och för allmän plats gata och gång- och cykelvägtill 0,15. Grönytefaktorn för allmän plats park har inte bedömts relevant att beräkna för de små delar som ingår i planområdet.

Grönytefaktorn har för allmän plats gata och gång- och cykelväg inom trafikförslagets avgränsning beräknats till 0,26.

Grönytefaktorn har för planområdets skisserade kvartersmark för skola beräknats till 0,49.

Grönytefaktorn har för planområdets skisserade kvartersmark för bostäder (BmSS) inom Lunden 745:111 beräknats till 0,35.

Målnivåer för grönytefaktor nås i samtliga beräknade områden.

## Fastighetsindelning

Fastigheten Bö 76:40 omfattas idag av fastighetsindelningsbestämmelse i tomtindelning III-4125 som utgör en del av detaljplanen II-2631. Tomtindelningen upphävs inom planområdet.

Del av fastigheten Lunden 745:111 planläggs med kvartersmark för bostadsändamål. Kvartersmark är tänkt att genom fastighetsbildning avstyckas till en ny fastighet.

Servitut framgår av plankartan. Kvartersmark markerat med t1 ska vara tillgänglig för ventilationsledning och ventilationsutsläpp från tunnel. Kvartersmark markerat med x1 är reserverat för allmän gångstig som förbinder Hebegatan med Skogshydegatan. Kvartersmark markerat med x2 är reserverad för komplement till gång- och cykelvägen mellan Skogshydegatan och Lilla Danska Vägen. Allmän plats markerat med ledningar<sub>1</sub> är reserverat för befintliga ledningar som fortsatt behövs för att försörja byggnader inom Bö 76:47.

## Huvudmannskap och ansvarsfördelning

### Anläggningar inom allmän plats

Detaljplanen föreskriver att kommunen är huvudman för allmän plats och ansvarar för utbyggnad och framtida drift och underhåll.

Vid Skogshydegatan ska befintlig vändplats anpassas efter den nya bebyggelsen. Exploateringsnämnden ansvarar för utbyggnad av denna. Utbyggnaden finansieras genom exploateringsbidrag från Eskilsson Bygg & Snickeri och exploateringsnämnden.

Mellan Skogshydegatan och Lilla Danska Vägen förstärks en idag befintlig gångväg som framöver ska fungera som gång- och cykelväg. Stadsmiljönämnden ansvarar för utbyggnad samt finansiering av anläggningen, vid beställning byggs den ut av exploateringsnämnden i samband med att andra åtgärder inom detaljplanen genomförs.

Gångbanan längs Lilla Danska Vägen breddas till 2 meter från och med den nya förskolan fram till skolans angränsningsslinga, därifrån fram till cirkulationen vid Danska Vägen breddas gångvägen till 1,8m. Anslutningen från Lilla Danska Vägen till cirkulationsplatsen vid Danska Vägen och Kärralundsgatan utökas med en cykelöverfart och upphöjning för att möjliggöra för en mer trafiksäker utformning. Exploateringsnämnden ansvarar för utbyggnad av åtgärderna som finansieras genom exploateringsbidrag från Kristus Konungens Katolska Församling.

### Anläggningar inom kvartersmark

Exploaterare/fastighetsägare ansvarar för utbyggnad av kvartersmark.

Kristus Konungens Katolska Församling ansvarar för utbyggnad av anläggningar inom fastigheten Bö 76:47. Stadsmiljönämnden ansvarar för uppförandet och finansiering av komplement till gång- och cykelvägen mellan Skogshydegatan och Lilla Danska Vägen som behöver anläggas inom Bö 76:47.

Eskilsson Bygg & Snickeri ansvarar för utbyggnad av anläggningar inom fastigheten Bö 76:40.

Stadsfastighetsnämnden ansvarar för utbyggnad av BmSS:et och övriga erforderliga anläggningar inom ny fastighet.

## ANTAGANDEHANDLING

Det finns idag en naturstig mellan Vattentornsparken och Hebegatan. Om skolbyggnaden i norr blir aktuell kommer naturstigen behöva flyttas på. Eventuell flytt av befintlig naturstig finansieras och utförs av Kristus Konungens Katolska Församling.

### Anläggningar utanför planområdet

Nordväst om planområdet i Vattentornsparken ska kompensations- och förstärkningsåtgärder göras. Exploateringsnämnden ansvarar för utförandet av åtgärderna. Kompensationsåtgärderna finansieras av exploateringsnämnden. Förstärkningsåtgärderna finansieras genom exploateringsbidrag av Kristus Konungens Katolska Församling, Eskilsson Bygg & Snickeri samt exploateringsnämnden.

Intill vändytan vid Skogshydegatan behövs en multifunktionsanläggning för att dels fördröja vattnet så att inte risken för översvämning ökar nedströms, dels för att avskärma parken mot gatan med grönska. Exploateringsnämnden uppför anläggningen, arbetet stäms av med kretslopp och vattennämnden. Fördröjningsdelen finansieras av kretslopp och vattennämnden och stadsmiljönämnden finansierar grönskan.

Vid Danska Vägen behövs ett fördröjningsmagasin för att omhänderta vatten från fastigheten Bö 76:47 innan det når dagvattensystemet. Kretslopp och vattennämnden ansvarar för utbyggnad och finansiering av anläggningen.

### Drift och förvaltning

Stadsmiljönämnden ansvarar för framtida drift och underhåll av Vattentornsparken nordväst om planområdet, inklusive grönskan i multifunktionsytan vid vändplatsen, vändplatsen vid Skogshydegatan, gång- och cykelvägen mellan Skogshydegatan och Lilla Danska Vägen samt av Lilla Danska Vägen.

Stadsfastighetsnämnden ansvarar för framtida drift och underhåll av BmSS:et och övriga anläggningar inom ny fastighet.

Kristus Konungens Katolska Församling ansvarar för framtida drift och underhåll av anläggningar inom fastigheten Bö 76:47. Stadsmiljönämnden ansvarar för framtida drift och underhåll av komplement till gång- och cykelvägen mellan Skogshydegatan och Lilla Danska Vägen som behöver anläggas inom Bö 76:47.

Eskilsson Bygg & Snickeri ansvarar för framtida drift och underhåll av anläggningar inom fastigheten Bö 76:40.

Kretslopp och vatten ansvarar för framtida drift och underhåll av fördröjningsdelen i multifunktionsytan vid vändplatsen samt för fördröjningsmagasinet vid Danska Vägen. Stadsmiljöförvaltningen ansvarar för framtida drift och underhåll av eventuell grönska ovanpå anläggningarna.

## Fastighetsrättsliga frågor

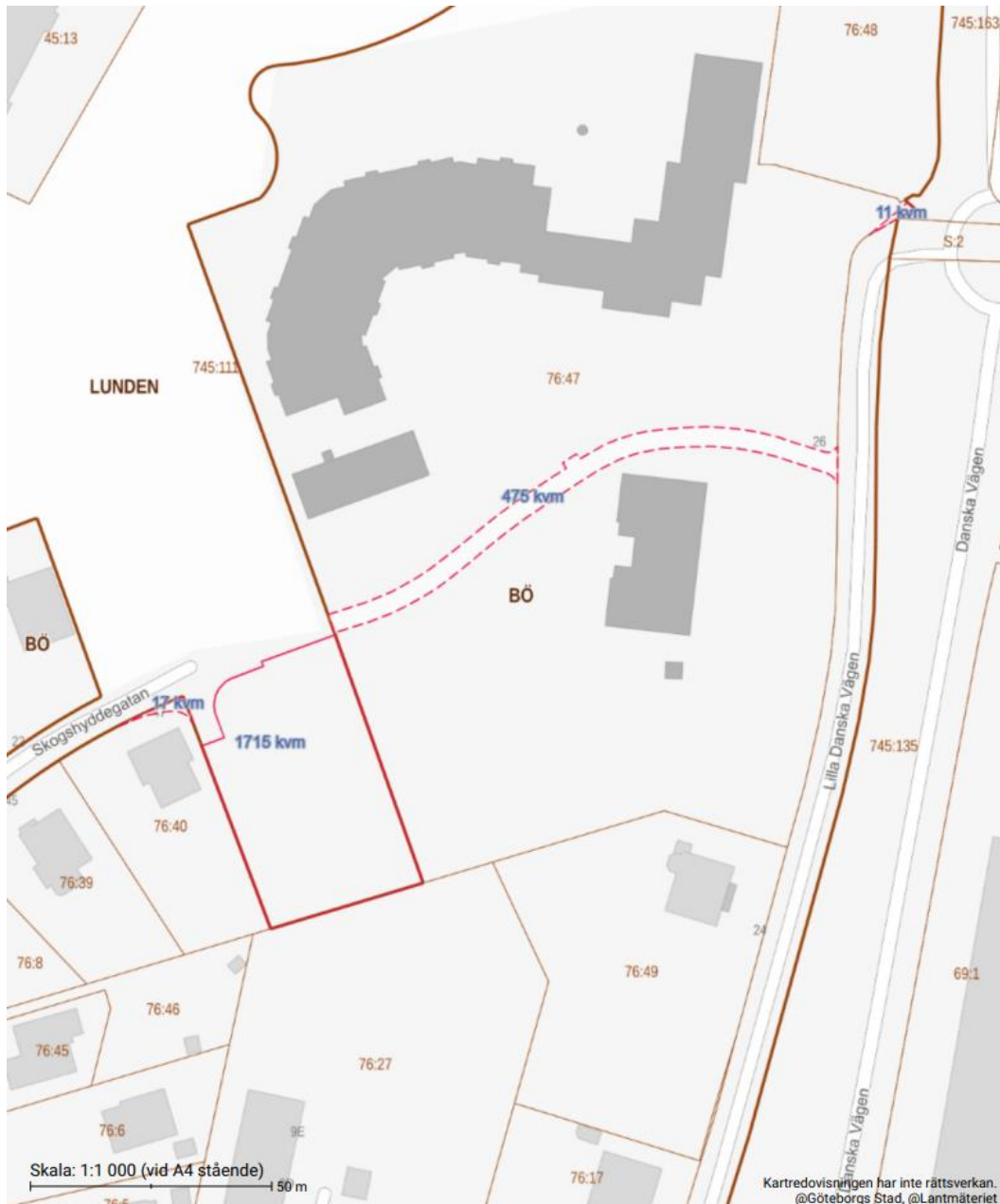
### Fastighetsrättsliga konsekvenser

I tabellen samt kartbilden nedan redovisas vilka fastighetsrättsliga konsekvenser detaljplanen medför per fastighet. Fastighetsbeteckning för berörda fastigheter framgår i plankartan.

Fastighet	Erhåller mark	Avstår mark	Markanvändning
-----------	---------------	-------------	----------------

## ANTAGANDEHANDLING

Bö 76:40		17 kvm	Allmän plats gata
Bö 76:47		475 kvm	Allmän plats gc-väg
Bö 76:47		11 kvm	Allmän plats gata
Bö 750:799	11 kvm		Allmän plats gata
Lunden 745:111	17 kvm		Allmän plats gata
Lunden 745:111		1715 kvm	Kvartersmark bostad
Lunden 745:111	475 kvm		Allmän plats gc-väg
Ny fastighet	1715 kvm		Kvartersmark bostad



Röd streckad linje visar områden som planeras bli allmän platsmark. Röd heldragen linje visar ny fastighet som ska avstyckas.

## ANTAGANDEHANDLING

### **Mark ingående i allmän plats, inlösen**

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

### **Fastighetsbildning**

Fastighetsbildning ska ske i enlighet med detaljplanen.

Före beviljande av bygglov ska följande fastighetsbildningsåtgärder vara genomförda:

Bostadskvartersmark ska avstyckas från fastigheten Lunden 745:111, på detta sätt avskiljs kvartersmark från allmän platsmark.

Allmän platsmark gata ska fastighetsregleras från fastigheten Bö 76:40 till fastigheten Lunden 745:111.

Allmän platsmark gång och cykelväg ska fastighetsregleras från fastigheten Bö 76:47 till fastigheten Lunden 745:111.

Allmän platsmark gata ska fastighetsregleras från fastigheten Bö 76:47 till fastigheten Bö 750:799.

### **Servitut**

Officialservitut för gångväg, som i förrättningsakt 1480K-1996F38.1 omnämns som y, belastar fastigheten Bö 76:47 och är till förmån för fastigheten Lunden 745:111, ska upphävas.

Om den norra byggrätten för skola nyttjas ska officialservitut för gångväg, som i förrättningsakt 1480K-1996F38.1 omnämns som x, belastar fastigheten Bö 76:47 och är till förmån för fastigheten Lunden 745:111, ändras till nytt läge,  $x_1$  i plankartan.

Möjlighet att bilda officialservitut för ventilationsledningar och utsläpp från tunnel bibehålls. Mark som ska vara tillgänglig för ventilationsledning och ventilationsutsläpp för tunnel är markerat med  $t_1$  i plankartan och är till nytta för tunnelägaren.

Rättighet att uppföra komplement till gång- och cykelvägen mellan Skogshydegatan och Lilla Danska Vägen på kvartersmark, inom  $x_2$  i plankartan, ska säkerställas med servitut, till förmån för fastigheten Lunden 745:111 och belastning för fastigheten Bö 76:47.

Rättighet att bibehålla befintliga privata ledningar på allmän plats, inom ledningar<sub>1</sub> i plankartan, ska säkerställas med servitut, till förmån för fastigheten Bö 76:47 och belastning för fastigheten Lunden 745:111.

### **Ansökan om lantmäteriförrättning**

Kommunen ansöker om fastighetsbildning avseende allmän plats, upphävning av servitut för gångväg, bildning av servitut för komplement till gång- och cykelvägen ( $x_2$ ) samt avstyckning av ny fastighet för BmSS.

Övriga eventuella fastighetsbildningsåtgärder ansvarar respektive fastighetsägare/exploatör för att ansöka om.

## Avtal

### Befintliga avtal som berörs

Intill fastigheten Bö 100:2 är ett område om 140 kvm upplåtet med nyttjanderätt för skyddsområde. Avtalsområdet kan eventuellt behöva justeras med anledning av planerad vändplats och/eller med anledning av åtgärder i parken.

### Avtal mellan kommun och exploatör/fastighetsägare

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 m.m. ska beskrivas.

Innan detaljplanen antas ska, i enlighet med kommunens riktlinjer för exploateringsavtal, avtal tecknas mellan kommunen och exploatörerna Kristus Konungens Katolska Församling och Eskilsson Bygg & Snickeri. I exploateringsavtalen regleras bl.a. utbyggnaden av kommunaltekniska anläggningar inom avtalsområdet. Exploatörerna förbinder sig att betala exploateringsbidrag till kommunen och att ställa en ekonomisk säkerhet i samband med avtalets tecknande. Exploateringsavtalen medför bland annat att planens genomförande säkerställs ekonomiskt samt att samordningen mellan exploatörerna och kommunen regleras avseende utbyggnad av kvartermark respektive allmän plats. För exploatörerna innebär exploateringsavtalen att kostnader för planens genomförande tydliggörs och att exploatörerna känner till kommunens intentioner avseende utbyggnad av allmän plats m.m.

Avtal om fastighetsreglering kommer att upprättas mellan kommunen och exploatörerna Kristus Konungens Katolska Församling och Eskilsson Bygg & Snickeri.

Avtal angående avstående av ersättningskrav på kommunen på grund av att skyddsbestämmelser och rivningsförbud införs för fastigheten ska träffas mellan kommunen och ägaren till fastigheten Bö 76:47 innan detaljplanen antas.

## Tidplan

Samråd: Första kvartalet 2022

Granskning: Tredje kvartalet 2023

Antagande: Andra kvartalet 2024

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

Projektering förväntas påbörjas så snart detaljplanen vunnit laga kraft.

Förväntad byggstart: Tredje kvartalet 2024

Förväntat färdigställande: 2030

## Upplysningar

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.

Inom Bö 76:47 finns en underjordisk anläggning som kan påverkas av nybyggnation.

## Genomförandetid

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

### Planens genomförandetid

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

## Överväganden och konsekvenser

Förslaget bidrar till att minska bristen på bostäder i staden, och det tillkommer bostäder med särskild service och skola/förskola som det råder särskild brist på, inte minst i det aktuella området. Förslaget förbättrar även förutsättningarna för att cykla i staden.

Avvägningar har gjorts mellan olika intressen. Både allmänna och enskilda intressen påverkas negativt av förslaget. Sådana allmänna intressen är till exempel allmän plats park som ianspråkats, stora träd som behöver tas ner och kulturmiljövärden som påverkas negativt. Enskilda intressen som påverkas negativt gäller framför allt de villor som ligger i anslutning till planområdet, som får ökade störningar i form av till exempel insyn, skugga och trafik. Katolska Skolan får en negativ påverkan på sin skolgård genom att en cykelväg etableras genom området. Även planerad byggnation längs Lilla Danska Vägen, direkt söder om planområdet, påverkas negativt.

Sammantaget bedöms nyttan med förslaget överväga de negativa konsekvenserna.

## Motiv till detaljplanens reglering

Beteckning	Bestämmelse	Motiv till reglering	Läge i kartan
Användningsbestämmelser för allmän plats			
GATA	Gata	Tillgodose behov av gata inklusive vändplan och trottoar	Lilla Danska Vägen och Skogshydegatan
GCVÄG	Gång- och cykelväg	Säkerställa ett allmänt gång- och cykelstråk i öst-västlig riktning genom området.	Sträckning mellan Lilla Danska Vägen och Skogshydegatan
PARK	Park	Tillgodose behov av park	Norr om Skogshydegatan och öster om Lilla Danska Vägen
Användningsbestämmelser för kvartersmark			

ANTAGANDEHANDLING

B	Bostäder	Möjliggöra byggnation och inredning av bostäder	Västra delen av området, samt Skogshyddan
R	Besöksanläggningar	Möjliggöra att Skogshyddan utöver skola kan användas för besöksverksamhet	Skogshyddan
S	Skola	Möjliggöra byggnation av skola/förskola	Större delen av området, mellan Lilla Danska Vägen och Skogshyddegatan
Egenskapsbestämmelser			
ledning <sub>1</sub>	Enskilda ledningar får placeras under mark	Enskilda ledningar ska få passera gc-väg	Sträckning mellan Lilla Danska Vägen och Skogshyddegatan
gcbredd <sub>1</sub>	Kombinerad gång- och cykelväg ska ha en bredd av max 3 meter	Bredden har bedömts lämplig i en avvägning mellan intrång på skolgård och standard på gc-väg	Sträckning mellan Lilla Danska Vägen och Skogshyddegatan
Prickad mark	Marken får inte förses med byggnad, bortsett från utkragande ej inglasade balkonger	Anpassning och hänsyn till omgivning. Säkerställa avstånd mellan byggnader.	Västra delen med bostäder
Prickad mark	Marken får inte förses med byggnad, bortsett från utkragande ej inglasade balkonger	Anpassning och hänsyn till omgivning. Säkerställa tillräckligt stor friyta/skolgård och att byggnader placeras på de lämpligaste platserna.	Östra delen med skola
Plusprickad mark	Endast komplementbyggnad får placeras	Anpassning till omgivning	Västra delen av området
s <sub>1</sub>	Bostadsändamål tillåts med högst 300 m <sup>2</sup> bruttoarea	Begränsa behov av kommunal service, begränsa påverkan på omgivning, samt att tillräcklig friyta	Skogshyddan, i mitten av området

ANTAGANDEHANDLING

		för skola ska finnas inom den egna fastigheten.	
h <sub>1</sub>	Högsta byggnadshöjd är 53,0 meter över angivet nollplan. Avgränsas av sekundär egenskapsgräns.	Anpassning till omgivning	Västra delen av området, norra delen av byggrätten
h <sub>2</sub>	Högsta byggnadshöjd är 56,0 meter över angivet nollplan. Avgränsas av sekundär egenskapsgräns.	Anpassning till omgivning	Västra delen av området, södra delen av byggrätten
h <sub>3</sub>	Högsta nockhöjd är 57,0 meter över angivet nollplan. Avgränsas av sekundär egenskapsgräns.	Anpassning till omgivning	Västra delen av området, norra delen av byggrätten
h <sub>4</sub>	Högsta nockhöjd är 60,0 meter över angivet nollplan. Avgränsas av sekundär egenskapsgräns.	Anpassning till omgivning	Västra delen av området, södra delen av byggrätten
h <sub>5</sub>	Högsta nockhöjd är 49,0 meter över angivet nollplan.	Anpassning till omgivning	Sydöstra delen av området
h <sub>6</sub>	Högsta nockhöjd är 53,0 meter över angivet nollplan.	Anpassning till omgivning, begränsa skuggning av skolgård	Västra delen av området
h <sub>7</sub>	Högsta nockhöjd är 55,0 meter över angivet nollplan.	Anpassning till omgivning, begränsa skuggning av skolgård och park	Mitten av området
h <sub>8</sub>	Högsta nockhöjd är 58,0 meter över angivet nollplan.	Anpassning till omgivning, begränsa påverkan på stadsbild och parkmiljö	Norra delen av området
n <sub>1</sub>	Träd med större brösthöjdsdiameter än 30 cm får endast fällas om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk	Kulturhistoriskt värdefullt parkområde	I mellersta och östra delen av området

ANTAGANDEHANDLING

n <sub>2</sub>	Minst 50 % av marken inom användningsområdet ska vara genomsläpplig	Begränsa dagvattenavledning från området	Skolgården
n <sub>3</sub>	Om naturlig rinnväg påverkas ska marken höjdsättas för omledning av skyfallsvatten från väster till öster	Säkerställa fungerande dagvattenavrinning och hindra skador på byggnader. Avsikten är att vattnet ska ledas runt byggnaden men ha kvar samma målpunkt.	Nordvästra delen av området
n <sub>4</sub>	Marken får inte belastas så att rotsystem tillhörande eken väster om området skadas. Marken får inte hårdgöras och ska vara genomsläpplig för vatten. Parkering eller köryta får inte anordnas.	Säkerställa att ett träd inte skadas	Nordvästra delen av området
t <sub>1</sub>	Mark ska vara tillgänglig för ventilationsledning och ventilationsutsläpp från tunnel	Anpassning till befintliga förhållanden	Norra delen av området
x <sub>1</sub>	Markreservat för allmän gångväg som förbinder Hebegatan med Skogshydegatan	Säkerställa att en befintlig gångväg med allmänt värde kan kvarstå men i nytt läge	Norra delen av området
x <sub>2</sub>	Markreservat för komplement till gång- och cykelväg	Flexibelt utrymme för belysningsstolpar och eventuellt räcke vid damm	Sträckning mellan Lilla Danska Vägen och Skogshydegatan
r <sub>1</sub>	Byggnad får inte rivas	Kulturhistoriskt värdefull byggnad	Skogshyddan, i mitten av området
q <sub>1</sub>	Sockeln av natursten och huvudentréns stentrappa med smidesräcke ska bevaras	Kulturhistoriskt värdefull byggnad	Skogshyddan, i mitten av området

## ANTAGANDEHANDLING

q <sub>2</sub>	Samlingssalen ska till sin helhet bevaras. Takmålningen ska underhållas så att det kulturhistoriska värdet består	Kulturhistoriskt värdefull byggnad	Skogshyddan, i mitten av området
m <sub>1</sub>	Anordning för fördröjning om minst 10 m <sup>3</sup> vatten ska finnas inom användningsområdet i syfte att skydda mot skyfall	Behålla behövd fördröjning vid skyfall	Västra delen av området
m <sub>2</sub>	Anordning för fördröjning om minst 15 m <sup>3</sup> vatten ska finnas inom användningsområdet i syfte att skydda mot skyfall	Behålla behövd fördröjning vid skyfall	Mitten av området
o <sub>1</sub>	Minsta takvinkel är 25 grader	Anpassning till omgivning	Västra delen av området
o <sub>2</sub>	Minsta takvinkel är 35 grader	Anpassning till omgivning	Sydöstra delen av området
f <sub>1</sub>	Balkong får inte glasas in	Anpassning till omgivning	Västra delen av området
f <sub>2</sub>	Takkupor får inte uppföras mot väster	Anpassning till omgivning, begränsa påverkan för granne i väster	Västra delen av området
f <sub>3</sub>	Undantag för bestämmelse om byggnadshöjd får medges för takkupor som upptar högst halva takfallets längd	Anpassning till omgivning	Västra delen av området
f <sub>4</sub>	Byggnad ska utformas med sadeltak	Anpassning till omgivning	Västra och sydöstra delen av området
f <sub>5</sub>	Frontespis eller takkupor får uppta högst en tredjedel av takfallets längd	Anpassning till omgivning	Sydöstra delen av området
f <sub>6</sub>	Fasad ska vara av trä, utförd som locklistpanel eller slätpanel	Anpassning till omgivning	Sydöstra delen av området

ANTAGANDEHANDLING

f <sub>7</sub>	Tak ska vara av svart, grå eller röd falsad plåt, eller av rött kupigt lertegel	Anpassning till omgivning	Sydöstra delen av området
f <sub>8</sub>	Fasad mot öster och norr får vardera till högst 25% upptas av fönster. Fönster mot öster och norr ska i sin proportion vara stående och ha mittpost	Anpassning till omgivning	Sydöstra delen av området
f <sub>9</sub>	Nivåskillnader i terräng ska tas upp genom byggnad	För att ta upp höjdskillnader i befintligt terräng med små ingrepp, och därmed anpassning till omgivning	Sydöstra delen av området
f <sub>10</sub>	Insynsskydd ska ordnas till en höjd av minst 1,5 meter över mark	Begränsa påverkan för granne i väster men samtidigt inte utgöra en olägenhet i sig.	Västra delen av området
b <sub>1</sub>	Schaktning i berg får inte ske till lägre höjd än 45 meter över angivet nollplan	Hindra åverkan på befintlig anläggning	Norra delen av området
e <sub>1</sub>	Största bruttoarea är 1700 m <sup>2</sup>	Begränsa påverkan på omgivning, samt att tillräcklig friyta ska finnas inom den egna fastigheten.	Västra delen av området
e <sub>2</sub>	Största bruttoarea är 950 m <sup>2</sup>	Begränsa påverkan på omgivning, samt att tillräcklig friyta ska finnas inom den egna fastigheten.	Västra delen av området
e <sub>3</sub>	Största byggnadsarea är 800 m <sup>2</sup> sammanlagt inom de två egenskapsområden där bestämmelsen gäller	Endast en av platserna med bestämmelsen e <sub>3</sub> ska bebyggas. Större byggrätt bedöms inte lämpligt med hänsyn till plats för skolgård/friyta.	Norra och nordvästra delen av området

## ANTAGANDEHANDLING

k <sub>1</sub>	Byggnadens yttre karaktär ska bibehållas med avseende på volym, proportioner, material och utformning.	Kulturhistoriskt värdefull byggnad	Skogshyddan, i mitten av området
k <sub>2</sub>	Fasader ska vara klädda med locklistpanel i likhet med befintlig. Fasaddekorationer och snickerier som listverk, pilastrar, fönster- och dörrromfattningar ska bibehållas och får inte förenklas	Kulturhistoriskt värdefull byggnad	Skogshyddan, i mitten av området
k <sub>3</sub>	Fönster ska till material, proportioner, utformning och indelning bibehållas lika befintliga eller ursprungliga	Kulturhistoriskt värdefull byggnad	Skogshyddan, i mitten av området
k <sub>4</sub>	Taktäckning ska vara av rött enkupigt lertegel. Skorstenar och takkupor ska bibehållas, med befintlig utformning och volym	Kulturhistoriskt värdefull byggnad	Skogshyddan, i mitten av området
k <sub>5</sub>	Ändring och underhåll av byggnadens exteriör och interiör ska ske med material och metoder som är anpassade efter byggnadens tekniska, historiska och estetiska egenskaper så att dess kulturhistoriska kvaliteter och värden inte förvanskas	Kulturhistoriskt värdefull byggnad	Skogshyddan, i mitten av området
k <sub>6</sub>	Naturstensmuren ska bibehållas avseende material, teknisk uppbyggnad,	Kulturhistoriskt värdefull anläggning	Längs Lilla Danska Vägen

## ANTAGANDEHANDLING

	utformning och utbredning. Enstaka upptagningar i muren får göras		
a <sub>1</sub>			
a <sub>2</sub>			
a <sub>3</sub>	Marklov krävs även för fällning av träd med större brösthöjdsdiameter än 30 cm	Kopplat till n <sub>1</sub> .	I mellersta och östra delen av området
a <sub>4</sub>	Marklov krävs även för åtgärder som försämrar markens förmåga att infiltrera och fördröja dagvatten och skyfall inom användningsområdet	Kopplat till m <sub>1</sub> , m <sub>2</sub> , n <sub>2</sub> och n <sub>3</sub>	Skolgården och västra delen av området
a <sub>5</sub>	Marklov krävs även för alla ändringar av markens nivå	Kopplat till n <sub>4</sub> .	Nordvästra delen av området
	Startbesked får inte ges för ändrad markanvändning förrän markens lämplighet för bebyggande har säkerställts genom sanering av förorenad mark. Marken ska klara gällande krav för aktuell markanvändning	Säkra att förorenad mark saneras för att marken ska vara lämplig för tillåten användning	Hela planområdet

### Nollalternativet

Nollalternativet innebär troligen att befintlig bebyggelse kvarstår. Antalet bostäder blir oförändrat och skolan behåller sin nuvarande omfattning. Allmän plats park behålls som den ser ut idag, utan att träd tas ner.

Eftersom Katolska skolan har behov av större lokaler, som nu hanteras genom tidsbegränsat bygglov för så kallade paviljonger, så behöver skolan antingen flytta eller minska sin verksamhet när lovet inte längre kan förlängas.

Den befintliga gångbanan genom området kvarstår med nuvarande sträckning och utformning, med fortsatt förbud mot att cykla.

### **Sociala konsekvenser och barnperspektiv**

Inventering och konsekvensbeskrivning kring sociala aspekter har gjorts genom platsbesök, genomgång av det material som tagits fram i nyligen genomförda planarbeten vid Danska Vägen och Prästgårdsängen, samt genom insamling av synpunkter från stadens förvaltningar. Nedan beskrivs vilka konsekvenser planförslaget kan förväntas innebära utifrån rubriker som används i Göteborgs stads mall för social konsekvensanalys och barnkonsekvensanalys (SKA/BKA).

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

#### **Sammanhållen stad**

Detaljplanen ger möjlighet att uppföra fler bostäder i området, vilket ger fler personer möjlighet att flytta hit eller byta bostad inom stadsdelen. Planförslaget innebär att utbudet av lägenheter utformade efter dagens tillgänglighetskrav ökar. Detaljplanen ger även möjlighet för fler personer med behov av särskild service att bo i stadsdelen genom att ett BmSS planeras.

Att den befintliga gångvägen som binder samman Lilla Danska Vägen med Skogshyddegatan planläggs som allmän plats säkrar stråket för allmänheten och innebär att det kommer att rustas upp och få en högre standard än idag, för att fungera som gång- och cykelväg. Avsikten är att utforma gång- och cykelvägen så att konflikter mellan gång och cykel undviks. Cykelvägen blir en del av stadens övergripande cykelvägnät. I övrigt berör detaljplanen främst lokalområdet då det planerade antalet bostäder är ganska litet och förskola och skola finns på platsen redan idag.

#### **Samspel**

Detaljplanen innebär en större variation av boendeformer i området. Detaljplanen reglerar inte lägenhetsstorlek, men det vore positivt om några av de tillkommande lägenheterna blir större lägenheter eftersom större delen av områdets lägenhetsbestånd består av tvårummare.

Möjligheten att anordna kvällsaktiviteter i Skogshyddan ökar då detaljplanen innehåller nya användningsbestämmelser, vilket kan öka den upplevda tryggheten längs Danska Vägen, Lilla Danska Vägen och på gång- och cykelbanan upp till Skogshyddegatan kvällstid. När cykelbanan byggs om finns även möjlighet att se över belysningen så att den bidrar till detta. De nya bostäderna vid Skogshyddegatan kan även de bidra till att stråket upplevs som mer befolkat och tryggt.

Detaljplanen innebär att en del av skolgårdens ytor för lek försvinner, men stor del av de naturliga lekytorna på skolgården finns kvar även efter planens genomförande.

Detaljplanen hindrar inte att skolgården är fortsatt tillgänglig för lek utanför skoltid. Detaljplanen möjliggör två placeringar för skolans utbyggnad. Om alternativet med tillbyggnad åt söder byggs ut försvinner en del av de plana ytorna på skolgården, vilka kan vara betydelsefulla för lek eftersom skolgården i övrigt är ganska kuperad. De förstärkningsåtgärder för grönstruktur som detaljplanen medför förbättrar Vattentornsparkens förutsättningar att fungera som en mötesplats i området.

### **Vardagsliv**

Planförslaget bidrar till en något ökad befolkningstäthet i området, vilket kan ge underlag för mer lokal service, samtidigt som det kan leda till ökat tryck på skol- och förskoleplatser. Detaljplanen innebär även fler platser i skola och förskola, men Katolska skolans stora upptagningsområde innebär att det inte är säkert att det främst blir barn från närområdet som kommer gå i förskolan och skolan.

Möjlighet att ta sig till kollektivtrafik och olika typer av handel eller service är goda, speciellt i planområdets östra del. I närområdet finns ganska många målpunkter till vilka de boende kan ta sig till fots, med cykel eller med kollektivtrafik. Det öppnar upp för vardagsmotion som är viktig för folkhälsan. Planområdet ligger nära grönområdena Vattentornsberget och Lundenskogen, samt idrottsplanen Överåsullen.

Vattentornsparken rustas upp och Vattentornsberget tillgängliggörs bättre i och med detaljplanens förstärkningsåtgärder för grönstruktur, vilket kan öka dess betydelse för rekreation i närområdet.

De tillkommande bostädernas relativt låga parkeringstal inbjuder inte till en stor ökning av biltrafik till planområdet. Fler boende och elever i planområdet kan bidra till att den kapacitetsbrist som upplevs i kollektivtrafiken förvärras.

### **Identitet**

På Skogshydegatan planeras två flerbostadshus, vilket är ett nytt inslag på gatan som kantas av villor idag. De nya byggnadernas volym och utformning regleras i detaljplanen för att knyta an till den befintliga bebyggelsen.

Skolgårdens karaktär av äldre park- och naturmiljö med många stora träd påverkas av att flera träd behöver tas ned för att ge plats åt nya byggnader. Den planerade förskolans placering så långt söder om Skogshyddan som möjligt gör att Skogshyddan fortfarande framträder som en central byggnad på skolgården, och den tänkta placeringen av nya parkeringsplatser i anslutning till existerande hårdgjorda ytor framför Skogshyddan gör att de stora träden framför Skogshyddan kan bevaras. Beroende på vilken placering för skolans tillbyggnad som väljs påverkas skolgården i varierande grad.

### **Hälsa och säkerhet**

Förutsättningarna för att uppnå en tillfredställande situation vad gäller luftmiljö och buller för de tillkommande bostäderna och skolan är goda. En förtätning med bostäder i centrala Göteborg istället för ett mer perifert bostadsbyggande innebär ett mindre behov av bilresor, vilket på lång sikt kan bidra till en bättre luftmiljö och mindre störningar från biltrafik överlag.

Hämta- och lämnatrafiken till Katolska skolan blir säkrare då planen innebär att bilarna får köra runt istället för att backa över gräsmattan mellan Lilla Danska Vägen och Danska Vägen, vilket ibland sker idag.

Vid Skogshydegatan kommer bilar att få backvända vilket inte är optimalt ur ett trafiksäkerhetsperspektiv. Gångtrafikanter blandas inte med backande fordon genom att gångbanan byter sida och leds förbi vändytan.

Grönytorna på skolgården är viktiga för lek och utveckling både för skolans och förskolans elever och barn i närområdet. Skolgårdens bebyggda eller hårdgjorda ytor ökar i och med planförslaget, men en stor del naturliga lekytor bevaras.

## Miljökonsekvenser

### Hushållning med mark- och vattenområden m.m.

Vid utarbetande av denna detaljplan har stadsbyggnadskontoret gjort en lämplighetsprövning enligt 2 kap. plan- och bygglagen samt en avvägning enligt 3 och 4 kap. miljöbalken. Vidare har detaljplanen prövats mot kommunens översiktsplan i enlighet med 5 § förordningen om hushållning med mark och vattenområden m.m.

Inga riksintressen eller andra områden med särskilda natur- eller kulturintressen berörs. Förslaget bidrar till att minska bristen på bostäder i staden, och det tillkommer bostäder med särskild service och skola/förskola som det råder särskild brist på, inte minst i det aktuella området. Förslaget förbättrar även förutsättningarna för att cykla i staden. Befintlig infrastruktur kan med små justeringar utnyttjas och på så sätt användas mer effektivt. Kontoret bedömer sammantaget att redovisad användning kan anses vara den från allmän synpunkt mest lämpliga utifrån planområdets förutsättningar och föreliggande behov.

Planen bedöms inte medföra att miljö kvalitetsnormerna överskrids. Detaljplanen är förenlig med Översiktsplan för Göteborg.

### Ställningstagande om betydande miljöpåverkan

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

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

Detaljplaneförslaget medger endast en relativt liten komplettering med bostäder, skola och förskola i befintlig sammanhållen bebyggelse. Planområdet är i huvudsak redan ianspråktaget för dessa funktioner. Utredningar under planarbetet har inte påvisat några särskilda värden hos natur- eller kulturmiljön som är så pass känsliga att planförslagets påverkan ej kan accepteras. Att bygga här jämfört med i mer perifera lägen kan minska behovet av resor och utsläpp av fossila bränslen och innebär ett effektivt nyttjande av befintlig infrastruktur. En yta som idag är planlagd som allmän plats park planläggs för bostäder. Planområdets sociala värden som en öppen skolgård med naturlika lekmiljöer bevaras i stor del, men vissa ytor ianspråkats för byggnation. Den nya detaljplanen innehåller vissa skydds- och varsamhetsbestämmelser för Skogshyddan, och ny bebyggelse nära Skogshyddan regleras med påverkan på denna i åtanke. Vissa av de ekosystemtjänster som förloras i och med planens genomförande kompenseras via kompensationsåtgärder. Det ökade trycket på omkringliggande grönytor som planen medför kompenseras genom förstärkningsåtgärder. De reningsåtgärder som föreslås genomföras i detaljplanen innebär att föroreningshalterna i dagvatten som rinner till Delsjön minskar något. Negativ påverkan på omgivningen under byggskedet kan lösas genom att olika åtgärder planeras under entreprenaden. Om markföroreningarna visar sig vara så omfattande att de behöver åtgärdas inför byggnation förbättras markmiljön i planområdet efter planens genomförande.

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

## ANTAGANDEHANDLING

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

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

Kommunen har därmed bedömt att en miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning inte behövs för aktuellt planförslag. Undersökningssamråd med länsstyrelsen har hållits i samband med samrådsremissen för detaljplanen under mars 2022. Följderna av planens genomförande ska dock alltid redovisas enligt PBL. I planbeskrivningen finns därför en kort sammanställning av planens miljökonsekvenser.

### **Miljömål**

Göteborgs Stads miljö- och klimatprogram visar riktningen för stadens långsiktiga strategiska miljöarbete. Målbilden för programmet är att Göteborg ska ställa om till en ekologiskt hållbar stad till 2030. Planförslaget bedöms påverka miljömålen: Göteborg har en hög biologisk mångfald, Göteborgs klimatavtryck är nära noll, Göteborgarna har en hälsosam livsmiljö.

Den negativa påverkan som detaljplanen har på miljömålen beror på att ett område som idag utgörs av naturmark planläggs för bostäder, samt att vissa ytor på befintlig naturliknande skolgård bebyggs eller hårdgörs. Även om miljöerna inte bedöms som särskilt känsliga ur naturvårdessynpunkt inverkar det negativt på de ekosystemtjänster som produceras inom planområdet. Vissa av de värden som förloras ska ersättas genom kompensationsåtgärder.

Detaljplanens positiva påverkan på miljömålen utgörs av att planen förutsätter åtgärder för rening av dagvatten som i viss mån minskar föroreningarna som når recipienten Delsjöbäcken. Planens genomförande innebär även att förorenad mark saneras, om vidare utredning visar att så krävs. Genom kompensations- och förstärkningsåtgärder blir tillgängligheten till grönområdena Vattentornsparken och Vattentornsberget bättre. Att bygga nya bostäder och andra funktioner i planområdet jämfört med i mer perifera lägen kan minska behovet av resor och utsläpp av fossila bränslen vilket kan ge en bättre luftkvalitet och mindre klimatpåverkan på sikt. Vad gäller trafikbuller bedöms bostäderna få en god bullermiljö, och även möjligheterna till utbyggnad av Katolska skolan bedöms vara goda, förutsatt att planering av skolgård anpassas efter bullersituationen.

## ANTAGANDEHANDLING

### Naturmiljö

Inga områden med särskilda naturvärden påverkas av detaljplanen. Däremot påverkas områden som i naturvärdesinventeringen klassats som naturvärdesklass 4. Ett antal träd kommer att behöva tas ned i samband med detaljplanens genomförande, dessa träd är inte särskilt skyddsvärda träd, men de har ändå vissa naturvärden.

### Kulturmiljö

Skogshyddan är upptagen i Göteborgs stads bevarandeprogram.

Skogshyddan som enskild byggnad har höga kulturhistoriska värden och hur den är placerad i förhållande till gata och grönska har ett värde för förståelsen och upplevelsen av dess kulturhistoriska sammanhang. Exteriört är det framför allt 1920-talets klassicerande utformning som utgör värdebärande karaktärsdrag och interiört bedöms samlingsalen utgöra det rum som har störst betydelse för att fortsatt förstå byggnadens historiska funktion. Bevarandet av Skogshyddan, dess kulturhistoriska värden och arkitektoniska karaktär säkerställs genom rivningsförbud och med skydds- och varsamhetsbestämmelser såväl interiört som exteriört.

Skogshyddan uppfördes som en friliggande byggnad omgiven av en skogspark. Skogsparken har successivt minskat allt eftersom ny bebyggelse tillkommit i Skogshyddans närhet under 1900-talet. Föreslagna regleringar som säkerställer gångvägens sträckning samt bevarandet av äldre träd och naturstensmuren medför sammantaget att flera element med betydelse för miljön som helhet bibehålls.

Den nya byggnadsvolym som medges i planområdet sydöstra del innebär dock att en del av grönytan i Skogshyddans direkta närhet ianspråk tas. Minskningen av grönytan försvagar förståelsen av Skogshyddans historiska sammanhang, vilket påverkar upplevelsen av byggnaden och dess kontext negativt. Tillkommande byggnad kommer också att utmana upplevelsen av Skogshyddans monumentala framtoning som solitär inbäddad i grönska, vilket är ett utmärkande karaktärsdrag för byggnaden i dag. Den nya byggrättens läge och utbredning bibehåller en viss rymd omkring Skogshyddan, om än relativt begränsad. Läget tillsammans med bestämmelser som reglerar den nya byggnadens höjd, och taklutning gör också att den trädbevuxna terrängen ovan Skogshyddan kommer att synas i mötet med miljön från öster. Övriga utformningsbestämmelser om material och form för fasader och tak bedöms bidra positivt till att den nya volymen inlemmas på ett hänsynsfullt sätt till den befintliga miljön.

Planen möjliggör en tillbyggnad av befintlig skola med två alternativa placeringar, varav det ena dockar an till skolans södra gavel. Detta alternativ innebär att ytterligare parkmiljö i Skogshyddans närhet tas i anspråk. En ny byggnadsvolym på platsen försvagar upplevelsen av Skogshyddans historiska sammanhang i mötet med kulturmiljön från väster. På grund av främst topografiska förhållanden blir den negativa påverkan av upplevelsen av Skogshyddan från övriga väderstreck mer begränsad. I anslutning till Skogshydegatan tillkommer ytterligare byggrätter, vilka i sin tur ianspråk tar delar av grönområdet som finns bevarat i anslutning till Skogshyddan. På grund av avstånd och höjdskillnader bedöms dessa enskilt inte påverka upplevelsen av Skogshyddan och dess historiska kontext negativt. Tillsammans med det södra alternativet för tillbyggnad skulle det dock innebära att grönområdet fragmentiseras i en hög utsträckning. Alternativet med en tillbyggnad norr om skolan är därför det mest lämpliga ur ett antikvariskt perspektiv.

## ANTAGANDEHANDLING

Sammantaget bedöms detaljplanens påverkan på upplevelsen av Skogshyddan inte som betydande.

### **Påverkan på luft**

Detaljplanens påverkan på luft bedöms som försumbar.

### **Påverkan på vatten**

Detaljplanen bedöms inte förvärra möjligheterna att uppnå miljö kvalitetsnormer (MKN) i recipienten Delsjöbäcken.

## **Ekonomiska konsekvenser av detaljplanen**

### **Kommunens investeringsekonomi**

Exploateringsförvaltningen bedömer i detta tidiga skede att projektets ekonomi sammantaget ger ett negativt resultat för kommunen. Exploateringsförvaltningens motivering till varför ett negativt resultat är godtagbart är att projektet tillskapar mark för kommunala behov, BmSS, och ett strategiskt viktigt cykelstråk, vilket är i enlighet med stadens mål.

### **Kommunens exploateringsinvesteringar**

Exploateringsnämnden får inkomster från exploateringsbidrag för inlösen av allmän plats, förrättningskostnader, utbyggnad av vändplan vid Skogshydegatan, åtgärder i Lilla Danska Vägen och förstärkningsåtgärder i Vattentornsparken. Exploateringsnämnden får utgifter för inlösen av allmän plats, förrättningskostnader, utbyggnaden av vändplan, åtgärder i Lilla Danska Vägen, förstärknings- samt kompensationsåtgärder i Vattentornsparken.

### **Kommunens övriga investeringar**

Stadsmiljönämnden får utgifter för anläggandet av gång- och cykelväg mellan Skogshydegatan och Lilla Danska Vägen.

Kretslopp- och vattennämnden får utgifter för utbyggnad av fördröjningsanläggningar vid vändplatsen vid Skogshydegatan samt mellan Lilla Danska Vägen och Danska Vägen.

Stadsfastighetsnämnden får utgifter för byggnation av BmSS och övriga anläggningar inom ny fastighet.

### **Kommunens drifts- och förvaltningsekonomi**

Exploateringsnämnden får intäkter från kommunintern markupplåtelse avseende BmSS:et.

Stadsmiljönämnden får något ökade kostnader för drift, skötsel och underhåll av vändplan vid Skogshydegatan, gång- och cykelvägen, Lilla Danska Vägen samt Vattentornsparken.

Kretslopp och vattennämnden får intäkter från brukningstaxan samt kostnader för drift av fördröjningsanläggningarna vid vändplatsen vid Skogshydegatan samt mellan Lilla Danska Vägen och Danska Vägen.

Stadsfastighetsnämnden får kostnader för kommunintern markupplåtelse samt ökade driftskostnader för BmSS. Stadsfastighetsnämnden får intäkter från uthyrning av anläggningen.

## ANTAGANDEHANDLING

### **Ekonomiska konsekvenser för exploatören**

Exploatörerna inom planområdet får kostnader för utbyggnaden av kvartersmark samt kostnader för nya anslutningar till allmänna ledningsnät.

Därutöver belastas Katolska skolan med exploateringsbidrag avseende åtgärder vid Lilla Danska Vägen, förstärkningsåtgärder i Vattentornsparken och kostnader för eventuell flytt av naturstig mellan Vattentornsparken och Hebegatan. Eskilsson Bygg & Snickeri belastas med exploateringsbidrag avseende inlösen av allmän plats, förrättningskostnader och utbyggnad av vändplats vid Skogshydegatan samt förstärkningsåtgärder i Vattentornsparken.

## **Överensstämmelse med översiktsplanen**

Detaljplanen överensstämmer med kommunens översiktsplan.

För Stadsbyggnadsförvaltningen

Arvid Törnqvist

Enhetschef

Robin Stenberg

Planarkitekt

För Exploateringsförvaltningen

Stefan Unger

Distriktschef

Andrea Wernersson

Projektledare