

Detaljplan för bostäder och skola vid Lilla Danska Vägen och Skogshyddegatan

Standardförfarande PLANBESKRIVNING

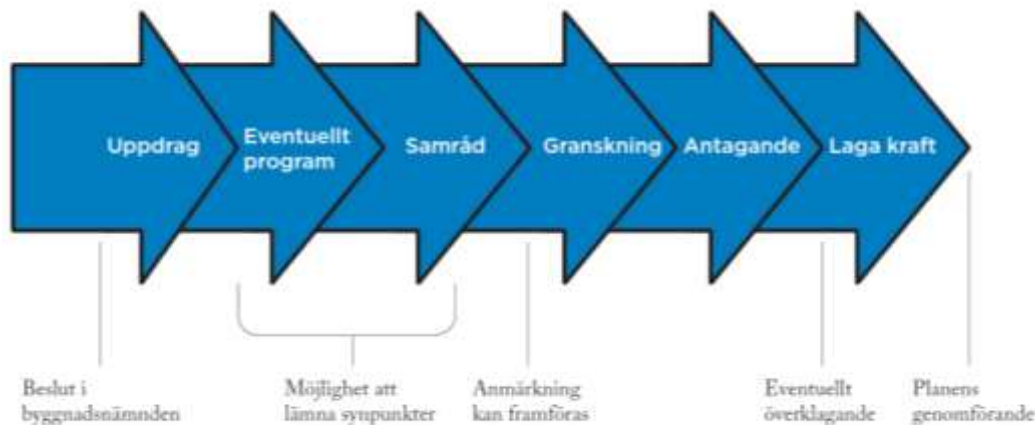


Samrådshandling mars 2022

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

Byggnadsnämndens beslutade 2018-02-06 att ge stadsbyggnadskontoret uppdrag att upprätta detaljplan. Projektägaren beslutade 2021-01-25 att starta projektgenomförandefasen.

Detaljplanen är upprättad med standard planförfarande

Handlingarna (ej fastighetsförteckning) finns på Göteborgs Stads hemsida:

www.goteborg.se/planochbyggprojekt

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

Samrådstid:

Samrådstiden är 2022-03-30 – 2022-04-26.

Information om planförslaget lämnas av:

Fredrik Söderberg, Stadsbyggnadskontoret, tfn 031-368 15 91

Ulrika Lindahl, Stadsbyggnadskontoret, tfn 031-368 18 87

Andrea Wernersson, Fastighetskontoret, tfn 031-368 13 41

Viktor Sköldstedt, Trafikkontoret, tfn 031-368 24 55

SAMRÅDSHANDLING

Samrådshandling

Datum: 2022-03-23

Aktbeteckning: 2-xxxx

Diarienummer SBK: 0447/18

Handläggare SBK

Fredrik Söderberg

Tel: 031-368 15 91

fredrik.soderberg@sbk.goteborg.se

Diarienummer FK: 7475/19

Handläggare FK

Andrea Wernersson

Tel: 031-368 13 41

andrea.wernersson@fastighet.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).

Planbeskrivning

Detaljplanen omfattar följande handlingar:

Planhandlingar

- Planbeskrivning (denna handling)
- Plankarta med bestämmelser

Övriga handlingar

- 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 2021-09-21
- 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
 - Geoteknisk och bergtekniskt utlåtande, Lunden 745:111, Fastighetskontoret 2016-11-04

SAMRÅDSHANDLING

- Grönstrukturutredning, Park- och naturförvaltningen 2021-05-12
- Luftutredning Danska Vägen, Sweco 2017-08-30
- Miljöteknisk markundersökning, Bö 76:47, Ramboll 2021-09-17
- Mobilitet och parkeringsutredning (MoP)
 - MoP för Bö 76:40, FastBolaget 2021-10-12
 - MoP för Bö 76:47, Trivector Traffic 2021-11-09
 - MoP för Lunden 745:111, Stadsledningskontoret 2021-12-06
- Naturvärdesinventering, Pro Natura 2021-12-02
- Solstudie, Bö 76:40, FastBolaget 2021-12-16
- Trafik- och utformningsförslag, Trafikkontoret / Sweco 2021-11-23

Innehållsförteckning

DETALJPLAN FÖR BOSTÄDER OCH SKOLA VID LILLA DANSKA VÄGEN OCH SKOGSHYDDEGATAN	1
<i>Planprocessen</i>	2
<i>Planinformation</i>	2
<i>Samrådstid:</i>	2
PLANBESKRIVNING	3
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>	10
<i>Vegetation och fauna</i>	10
<i>Fornlämningar, kulturhistoria och befintlig bebyggelse</i>	12
<i>Planerad byggnation i omgivningen</i>	14
<i>Sociala förutsättningar</i>	15
<i>Trafik, parkering, kollektivtrafik och tillgänglighet</i>	15
<i>Service</i>	16
<i>Teknisk försörjning</i>	17
<i>Risk och störningar</i>	17
DETALJPLANENS INNEBÖRD OCH GENOMFÖRANDE	18
<i>Bebyggelse</i>	18
<i>Trafik, parkering, kollektivtrafik och tillgänglighet</i>	25
<i>Friytor och naturmiljö</i>	27
<i>Sociala aspekter och åtgärder</i>	28
<i>Teknisk försörjning</i>	30
<i>Övriga åtgärder</i>	32
<i>Fastighetsindelning</i>	34
<i>Avtal</i>	37
<i>Upplysningar</i>	38
<i>Genomförandetid</i>	38
ÖVERVÄGANDEN OCH KONSEKVENSER	38
<i>Motiv till detaljplanens reglering</i>	39
<i>Nollalternativet</i>	42
<i>Sociala konsekvenser och barnperspektiv</i>	42
<i>Miljökonsekvenser</i>	44
<i>Ekonomiska konsekvenser av detaljplanen</i>	46

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 Skogshydddegatan (4).

Detaljplanen ska även 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 Skogshydddegatan, 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 besöksverksamhet.

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 Skogshydddegatan där förändringen mot

nuvarande villa är stor. Utformningen är överlag relativt flexibel, men mer reglerad i de känsligaste lägena, det vill säga i anslutning till befintliga villor och till Skogshyddan.

I slutet av Skogshyddegatan 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 ianspråktagas, 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.

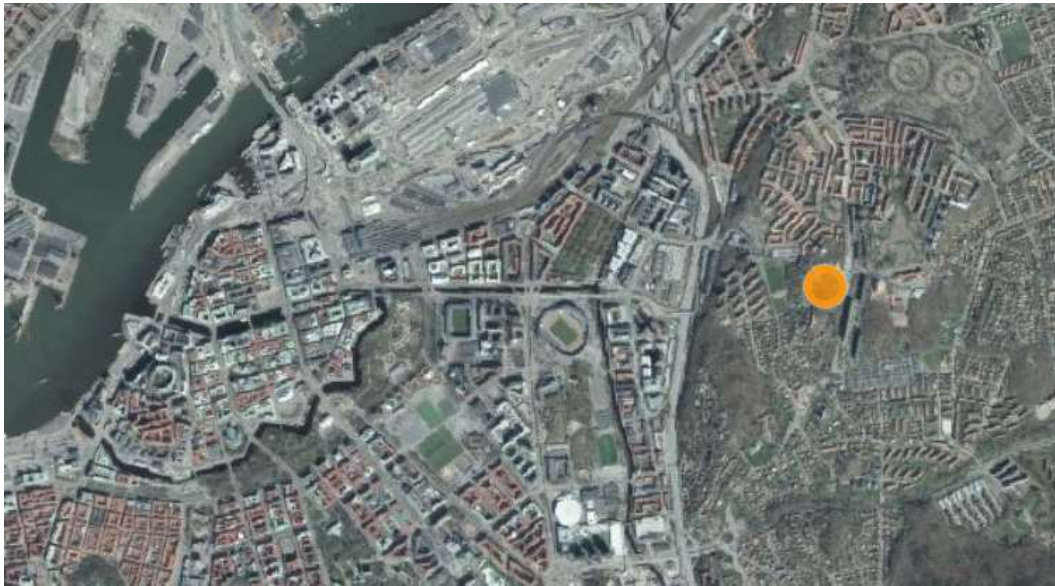
- Detaljplanen ska möjliggöra ett BmSS med ca 8 bostäder vid Skogshyddegatan.
- Detaljplanen ska möjliggöra ett mindre flerbostadshus med ca 15–20 bostäder vid Skogshyddegatan.
- Detaljplanen ska möjliggöra en tillbyggnad av befintlig skola, samt en ny skolbyggnad vid Lilla Danska Vägen.

SAMRÅDSHANDLING

- Detaljplanen ska möjliggöra att den befintliga kulturhistoriskt värdefulla byggnaden Skogshyddan utöver skola kan användas för besöksverksamhet (även inslag av kategoribostäder kan komma att prövas inför granskning). Byggnadens kulturhistoriska värden ska skyddas.
- Detaljplanen ska säkerställa ett allmänt gång- och cykelstråk över Bö 76:47 i öst-västlig riktning.

Byggnader ska placeras och utformas på ett sätt som begränsar de negativa konsekvenserna på den kulturhistoriskt värdefulla byggnaden Skogshyddan.

Läge, areal och markägförhållanden



Planområdet är beläget vid Lilla Danska Vägen och Skogshyddegatan, 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

Översiktsplanen för Göteborgs kommun anger användningen för området som *bebyggelseområde med grön- och rekreationsytor*. Det finns inga riksintressen inom planområdet eller i närheten. Planområdet ligger inom den s.k. mellanstaden, och inom områden som kan försörjas med god kollektivtrafik. Enligt Strategi för utbyggnadsplanering ligger området i utkanten av *Utvidgad innerstad* och omfattas av de prioriterade utbyggnadsområdena.

För östra delen av området 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 bl.a. att en allmän gångväg ska förbinda Lilla Danska Vägen med Skogshyddegatan, inom kvartersmark (x-område), samt rivnings- och förvanskingsförbud för Skogshyddan.

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

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

Genomförandetiden för alla gällande planer har gått ut.

Mark

Geotekniska undersökningar har tagits fram för respektive fastighet. För området norr om Katolska skolans befintliga huvudbyggnad, inom Bö 76:47, har dock en fullständig bedömning inte gjorts.

Stabiliteten bedöms vara tillfredsställande.

Hela planområdet är kuperat. Västra delen sluttar från nivåer överstigande +50 meter i söder till Skogshyddegatans nivå 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.

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.

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 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.

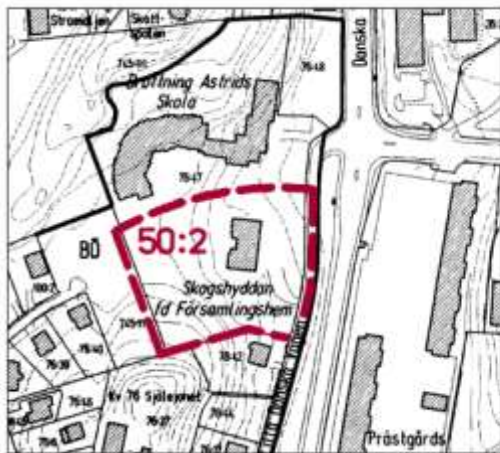
Fornlämningar, kulturhistoria och befintlig bebyggelse

Det finns inga karterade fornlämningar inom planområdet.

Skogshyddan

I planområdet ligger ett före detta församlingshem, kallat Skogshyddan, som ligger i en parkmiljö som används som skolgård. Skogshyddan är ett trähus präglat av 1920-talsklassicism som är upptaget i Göteborgs kommuns bevarandeprogram för kulturhistoriskt värdefull bebyggelse. I bevarandeprogrammet konstateras att byggnaden har ett stort lokalhistoriskt värde och att den utgör ett intressant exempel på 1920-talets träarkitektur och interiörmåleri.

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



F d församlingsbenmet, "Skogshyddan". Norra delen.



Bilder från bevarandeprogram.



Foto från sydöst.

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 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 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 västra 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 förtäas 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 är även ont om kvalitativa utemiljöer och bostadsnära parker. Bollplaner och naturlika lek miljöer 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 otydligt 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 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 Lundenskolan, grundsärskola, Gamla Lundenskolan, allmän, F–5, Nya Lundenskolan, 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 miljökvalitetsnormer (MKN) för utomhusluft. I förordningen beskrivs dels föroreningsnivåer som inte får överskridas (miljökvalitetsnormer), dels föroreningsnivåer som ska eftersträvas (miljökvalitetsmål). 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 haltnivåer längs planområdena och att detaljplanerna inte försvårar möjligheten att uppfylla miljökvalitetsnormerna för utomhusluft. Utredningens slutsats är att planområdena antas klara miljökvalitetsnormerna både i nuläget och för beräknade framtidsscenario. 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 besöksverksamhet.

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

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, för den befintliga skolans tillbyggnad är en av de två redovisade utbyggnaderna tänkt att genomföras.

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_1 begränsad till 1700 m² 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.

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 höjddled, som också ger en anpassning till den sluttande terrängen. För att styra detta regleras nockhöjd (h_1) och byggnadshöjd (h_2) i norra delen till +57 meter, respektive +53 meter över nollplanet, medan nockhöjd (h_3) och byggnadshöjd (h_4) i södra delen regleras till +60 meter, respektive +56 meter

För att byggnaden ska vara inordna sig i villaområdet och dess karaktär så regleras att balkonger inte får inglasas (f_1), att det ska vara sadeltak (f_4) med minsta takvinkel 25 grader (o_1).

För att påverkan på närmsta granne inte ska bli för stor så regleras att takkupor inte får uppföras mot väster (f_2). Mot öster tillåts däremot takkupor, och det finns därför en bestämmelse (f_3) om att undantag från byggnadshöjd medges för takkupor som upptar högst halva takfallets längd.

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



Situationsplan, FastBolaget

Parkering avses ordnas utomhus på mark, med direkt tillfart från gatan.

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.

Påverkan på befintliga tomter i omgivningen är liten, och bedöms vara godtagbar.

BmSS

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

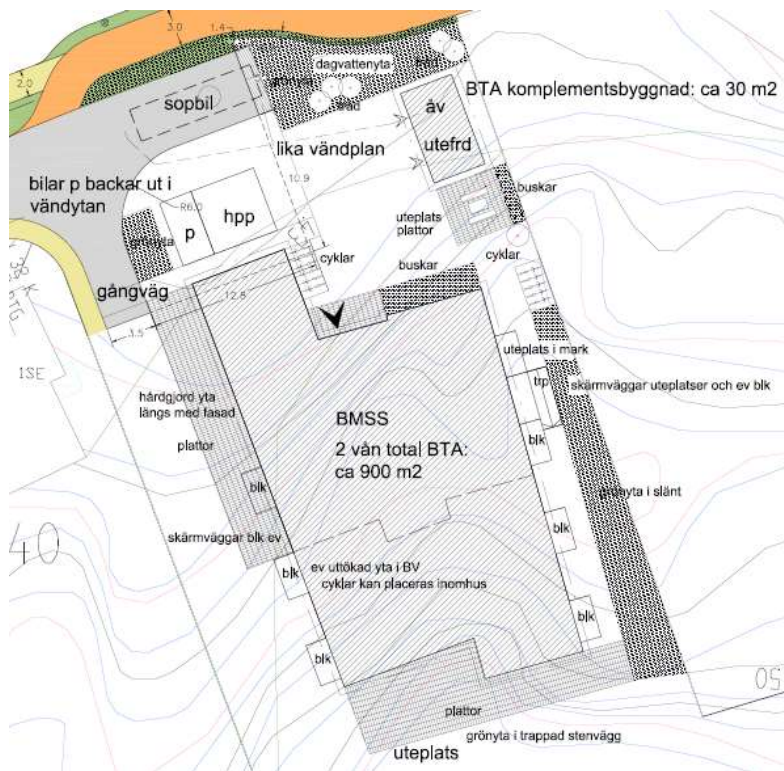


BmSS, möjliga volymer i vy från norr. Illustration, FastBolaget

Byggrätten är genom bestämmelsen e_2 begränsad till 950 m² 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_5) +53 meter över nollplanet.



Situationsplan, Norconsult AB

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

Parkering avses ordnas utomhus på mark, med direkt tillfart från gatan.

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.

Tillbyggnad

Tillbyggnaden av huvudbyggnaden kan enligt detta samrådsförslag 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. Eventuellt kommer en av platserna utgå efter samråd. 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 900 m² byggnadsarea inom planområdet. Bestämmelsen innebär att det är möjligt att bygga totalt 900 m² 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 byggrätten höjd regleras genom en högsta nockhöjd (**h₇**) +55 meter över nollplanet för att ansluta till befintlig byggnad.

Den norra byggrättens höjd regleras genom en högsta nockhöjd (**h₈**) +57,5 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 **b₁** reglerar därför att schaktning i berg inte får ske till en lägre höjd än +45,5 meter över nollplanet. Det finns i området en befintlig ventilationsanläggning, en bestämmelse som finns i tidigare detaljplan förs därför över, **t₁** – Mark ska vara tillgänglig för ventilationsledning och -utsläpp 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. Avsikten är att det ska kunna ske längs den västra och norra sidan av befintlig huvudbyggnad.

Genom den norra delen av fastigheten finns en allmän gångstig som förbinder Hedegatan med Skogshyddegatan. 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, **x₁** – Markreservat för allmän gångstig som förbinder Hebegatan med Skogshyddegatan.

Både den norra och västra byggrätten behöver utredas vidare i planarbetet. För den norra gäller det till exempel hur gångvägen mer i detalj ska rymmas förbi en tillkommande byggnad här, och hur räddningstjänst kan få åtkomst. För den västra gäller det till exempel hur befintliga träd både inom skolfastigheten och angränsande allmän plats påverkas, och om byggrätten behöver anpassas till det.



Översiktsvy med föreslagen nybyggnad inom Bö 76:47. Observera att endast en av de illustrerade tillbyggnaderna till huvudbyggnaden är tänkt att uppföras. Bilden visar även byggnadsvolymer (vita) inom andra detaljplaner som ännu inte uppförts. Illustration, White arkitekter AB.

Förskola

I södra delen möjliggörs en ny skolbyggnad avsedd för förskola. Byggrätten är genom bestämmelsen **e₄** begränsad till 1300 m² bruttoarea, och ytan på mark begränsas av prickad mark som innebär att stora delar av fastigheten 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.

Byggnadshöjden regleras till +47,5 meter över nollplanet genom bestämmelse **h₆**. Byggnaden ska utformas med sadeltak (**f₄**), med en minsta takvinkel 25 grader (**o₁**).



Förskola, möjlig volym i vy från nordöst. I bakgrunden syns planerade bostäder som ännu inte uppförts. Illustration, White arkitekter AB

Skogshyddan

Skogshyddan är en kulturhistoriskt värdefull byggnad. Byggnaden används idag framför allt för förskoleverksamhet. För att byggnaden ska ges goda förutsättningar att bevaras och skötas väl så tillåts utöver nuvarande användning **S** – skola även användningen **R** – besöksanläggning som 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.

Även inslag av kategoriboende, t.ex. studentbostäder och äldre, är tänkbart. Huruvida det är lämpligt avses utredas inför granskning av detaljplanen. En utgångspunkt är då att det är bostadstyper som inte belastar kommunal service i form av skola/förskola och att det inte påverkar möjligheten att bedriva skola på fastigheten, samt att det inte påverkar Skogshyddans kulturvärden negativt.

För att fortsatt skydda Skogshyddans värden så överförs betydelsen av de bestämmelser som finns i tidigare detaljplan, **r₁** – byggnad får inte rivas, **k₁** – Byggnadens volym och yttre karaktärsdrag ska bibehållas, samt **k₂** – Underhåll ska ske med ursprungliga material, kulörer och arbetstekniker.

Trafik, parkering, kollektivtrafik och tillgänglighet

Gator, GC-vägar

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

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 3 meter bred asfalterad yta och 0,9 meter grönyta för belysningsstolpar och dagvattenhantering. 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.

Över Lilla Danska Vägen byggs två upphöjda gångpassager, i fortsättningen på gång- och cykelvägen samt i anslutning till befintlig gångväg in till skolan.

Anslutningen från Lilla Danska Vägen till cirkulationsplatsen med Danska Vägen och Kärralundsgatan utökas i trafikförslaget med en refug för att möjliggöra för en mer trafiksäker gångpassage. Till följd av den föreslagna refugen behöver körbanan breddas längs en sträcka på västra sidan av Lilla Danska Vägen. För att inte gångbanan ska bli smalare föreslås en breddning av gångbanan åt väster, likt intrånget som sker från körbanan. Refugen bedöms medföra stora värden avseende trafiksäkerhet, trygghet och tillgänglighetsanpassning.

Lilla Danska Vägen smalnas av lokalt cirka 15 meter söder om den nya gång- och cykelvägens anslutning till Lilla Danska Vägen, för att ge utrymme åt en angöringsyta. Till följd av avsmalningen blir sträckan förbi angöringsytan enkelfältig och långsgående parkeringsplatser utgår.



Trafik- och utformningsförslag, Trafikkontoret / Sweco Sverige AB.

Parkering / cykelparkering

För **BmSS** ordnas parkering utomhus på egen fastighet. Cykelparkering avses ordnas delvis inomhus och delvis utomhus.

En mobilitet- och parkeringsutredning har gjorts, den är dock inte granskad av trafikkontoret. Preliminärt beräknas behovet vara två bilplatser, varav en ska vara parkeringsplats för rörelsehindrade. Antalet cykelplatser beräknas preliminärt till 11 platser för boende, personal och besökare.

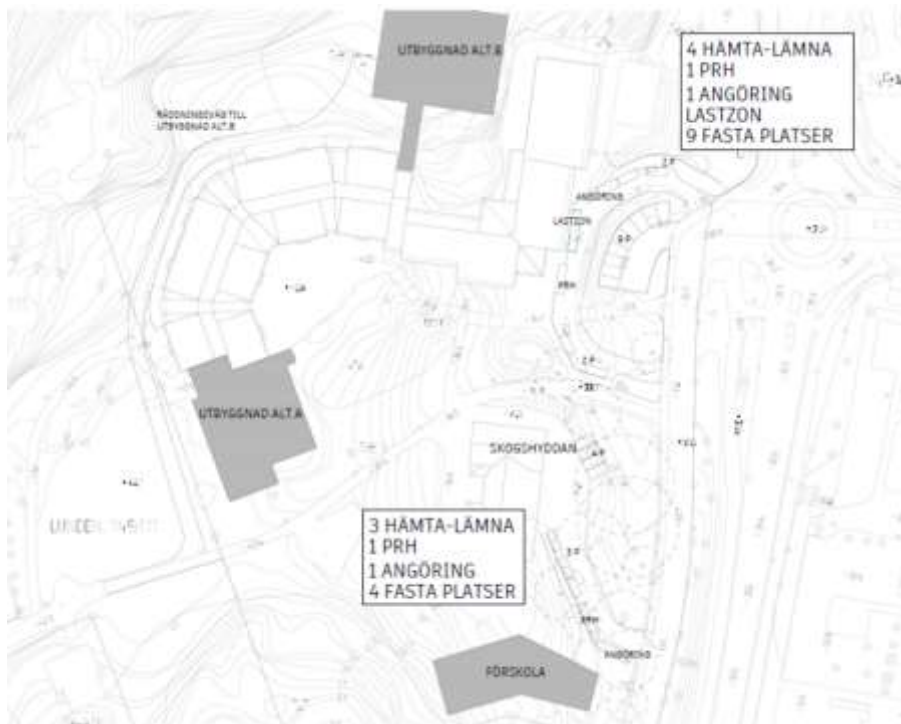
För **flerbostadshuset** ordnas parkering utomhus på egen fastighet, i direkt anslutning till Skogshyddegatan. Cykelparkering avses ordnas delvis inomhus och delvis utomhus.

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.

En mobilitet- och parkeringsutredning har gjorts, som är granskad och godkänd av trafikkontoret. Behovet för ny- och tillbyggnad, samt befintlig skola, beräknas till 24 bilplatser, varav 15 platser är till för hämtning och lämning av barn. 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.



Förslag till parkeringslösning, White arkitekter AB.

Planens genomförande bedöms inte ge någon betydande påverkan på omkringliggande bebyggelse och parkeringar, förutom tidvis vid byggskedet.

Tillgänglighet

Planen ger förutsättningar att klara krav på tillgänglighet, som säkerställs i bygglovskedet.

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.

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 ytor som idag är lekytor på skolgården planläggs för förskola och tillbyggnad av skola. Samrådsförslaget 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. 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. I beräkningen av kvadratmeter gårdsyta/barn är inte området närmast Lilla Danska Vägen med bullernivåer över 55 dB(A) inräknade som gårdsyta. En mindre del om ca 20% av den inräknade skol- och förskolegården har dock bullernivåer mellan 50 – 55 dB(A).

Stor del av de naturlika lekytorna på skolgården finns kvar även efter planens genomförande. Om parkeringar placeras på dagens hårdgjorda ytor framför Skogshyddan kan flertalet av de stora träd som står mellan Skogshyddan och Lilla Danska Vägen bevaras.

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, en yta vid detaljplaneområdet som 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 Skogshydegatan 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 är 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.
- 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 exploitören*.

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 säkert 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 inneburi 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. Det är även mindre trafikalt komplicerat då Lilla Danska Vägen behåller sin nuvarande sträckning.

Vid Skogshyddegatan 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 vändplats bedöms ha för stor negativ påverkan på parkytan. De tillkommande bostädernas relativt låga parkeringstal inbjuder inte till en stor ökning av biltrafik till planområdet.

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 istället för att backa över gräsmattan mellan Lilla Danska Vägen och Danska Vägen, vilket ibland sker idag. Lilla Danska Vägen kommer upplevas mer som en lågfartsgata, till följd av att den smalnas av lokalt vid lastplatsen samt förses med förhöjning i samband med passager.

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.

Samrådsförslaget 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

En dagvatten- och skyfallsutredning har tagits fram av Kretslopp och vatten (2021-09-21).

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 m² vilket ger en erforderlig fördröjningsvolym på 7 m³. Regnbädden rekommenderas att anläggas i fastighetens nordöstra hörn för att samla upp dagvatten från hela fastigheten.

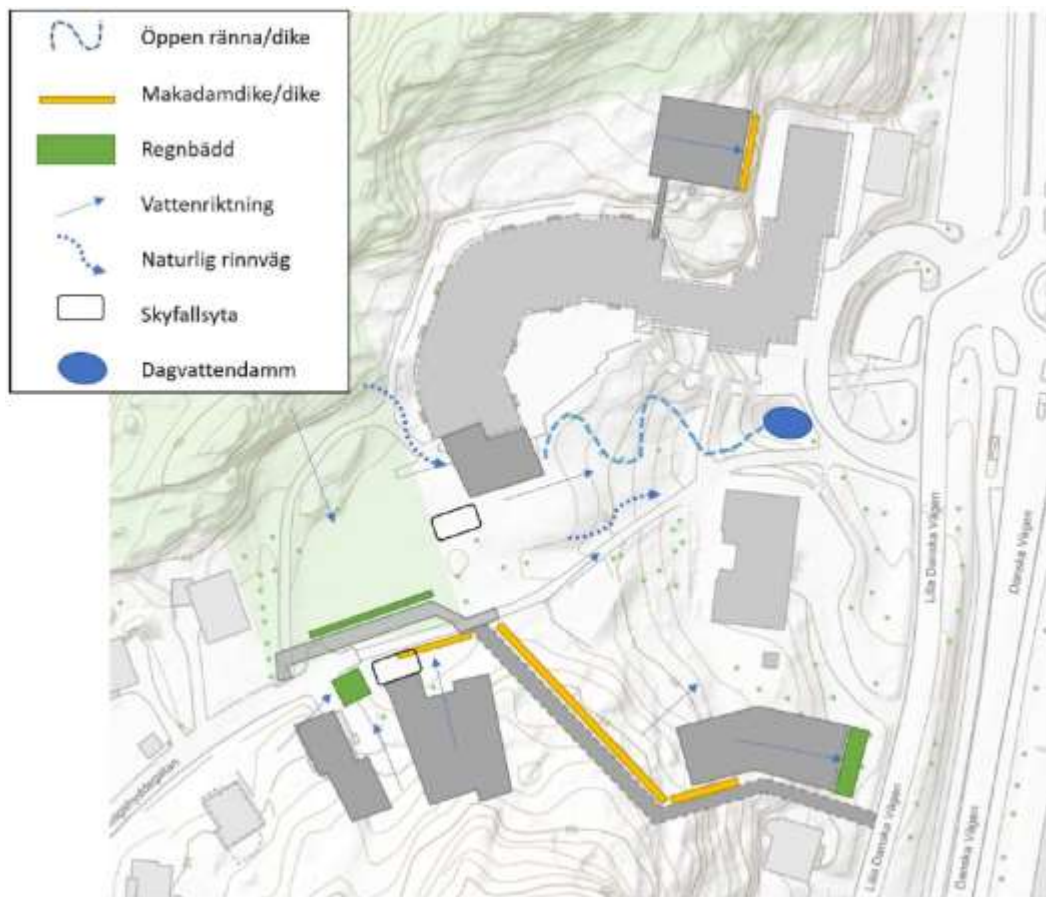
Dagvattenanläggningarna som föreslås för fastighet Lunden 745:111 där ett BmSS ska byggas är ett makadamdike med ett ytanspråk på 27 m² vilket ger en erforderlig fördröjningsvolym på 11 m³. Makadamdiket rekommenderas att anläggas längst med GC-banan som går i gränsen av fastigheten och därmed anlägga infarten till fastigheten så nära Skogshydegatan som möjligt. En markfördjupning om 10 m³ finns inom fastigheten och dess volym behöver ersättas inom fastigheten för att inte försämra översvämningssituationen inom eller utanför planen.

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 m² för att tillgodose det ökade fördröjningsbehovet och därmed skapa erforderlig fördröjningsvolym på 18 m³. Regnbädd föreslås för den nya förskolebyggnaden där den rekommenderas att placeras intill entréer på entréplan och leda takvatten dit med stuprör. Regnbädd föreslås dessutom för det norra utbyggnadsalternativet vid fasad. En markfördjupning om 15 m³ finns inom fastigheten och dess volym behöver ersättas inom fastigheten för att inte försämra översvämningssituationen inom eller utanför planen.

På parkmarken vid Skogshydegatan föreslås en regnbädd med trädrad för att tillgodose fördröjningsbehovet på allmän platsmark samt kombinera det med parkyta i området. Längs med GC-banan föreslås diken för avvattnings. Ett rörmagasin föreslås som anläggning för fördröjningsbehovet på allmän platsmark ner mot Danska Vägen.

Ur ett skyfallsperspektiv är placering av nybyggnationen lämplig utifrån framkomlighetskrav och strukturplanåtgärder. Två markfördjupningar är identifierade inom planområdet och dess volym behöver ersättas inom planområdet för att inte riskera att översvämningssituationen inom eller utanför planen försämras. Ansvarig för att genomföra dessa åtgärder är respektive fastighetsägare.

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

Kapaciteten i kommunala vatten- och avloppsledningar är tillräckliga för att försörja de nya byggrätterna. Anslutningspunkter studeras vidare i fortsatt arbete. Kapaciteten för brandvattnet är dock inte tillräcklig i närmsta brandpost vid flerfamiljshuset vid Skogshyddegatan utan brandpost i Barrskogsvägen, ca 75 m bort, kommer behöva användas.

Värme

Kapaciteten i befintliga ledningar i närområdet är tillräcklig för att försörja de nya byggrätterna. Anslutningspunkter studeras vidare i fortsatt arbete.

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 finns en befintlig avfallshantering. Tillkommande förskola avser att ha sin avfallsfunktion i markplan med avstånd mindre än 25 meter till sopbil.

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 eventuell tillbyggnad norr om skolans befintliga huvudbyggnad inom Bö 76:47, hanteras bedömning av lämplighet och behov av eventuella åtgärder inför granskning av detaljplanen.

För byggnation 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.

Markmiljö

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

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.

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

Sammanfattningsvis bedöms möjligheter till utbyggnad av Katolska skolan vara goda med avseende på trafikbuller förutsatt att planering av skolgård anpassas efter bullersituationen.

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 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 naturområdet 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 framförallt norr om planområdet gör att det kan upplevas som en grön oas. De stora träden runtom 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 framförallt 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.
- Gröna tak på huvud- eller komplementbyggnader kan bidra till bl.a. vattenhantering.
- Plantera blommande arter.
- Ha naturpedagogiska värden i åtanke vid utformning/ändring av skol- och förskolegård.
- Om skolan byggs ut i det norra läget –flytta eventuellt 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 exploatören tar fram beskrivningar på hur olika ytor ska hanteras.

Arbetet har påbörjats och kommer färdigställas och redovisas till granskningsskedet.

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 t_1 ska vara tillgänglig för ventilationsledning och utsläpp från tunnel. Kvartersmark markerat med x_1 är reserverat för allmän gångstig som förbinder Hebegatan med Skogshydegatan.

Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

Anläggningar inom allmän plats

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

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

Mellan Skogshydegatan och Lilla Danska Vägen förstärks en idag befintlig gångväg som framöver ska fungera som gång- och cykelväg. Trafiknämnden ansvarar för utbyggnaden samt finansiering av anläggningen.

Lilla Danska Vägen smalnas av lokalt en cirka 15 meter söder om den nya gång- och cykelvägens anslutning till Lilla Danska Vägen, för att ge utrymme åt en angöringsyta. Till följd av avsmalningen blir sträckan förbi angöringsytan enkelfältig och gångbanan breddas. Trafiknämnden ansvarar för utbyggnad av åtgärden. Åtgärden finansieras genom exploateringsbidrag av Kristus Konungens Katolska Församling.

Anläggningar inom kvartersmark

Exploatörer/fastighetsägare ansvarar för utbyggnad av kvartersmark.

Kristus Konungens Katolska Församling ansvarar för utbyggnad av anläggningar inom fastigheten Bö 76:47.

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

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

Det finns idag en naturstig mellan Vattentornsparken och Hebegatan. Om skolbyggnaden i norr blir aktuell kommer naturstigen behöva flyttas på. Flytt av befintlig naturstig finansierad av Kristus Konungens Katolska Församling. Vem som utför åtgärden studeras vidare i fortsatt arbete.

Anläggningar utanför planområdet

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

Intill vändytan vid Skogshydegatan behövs en multifunktionsanläggning för att dels fördröja vattnet så att inte risken för översvämning ökar nedströms, dels för att avskärma

SAMRÅDSHANDLING

parken mot gatan med grönska. Kretslopp och vattennämnden ansvarar för att uppföra och finansiera fördröjningsdelen och Trafiknämnden ansvarar för att uppföra och finansiera 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

Park och naturnämnden ansvarar för framtida drift och underhåll av Vattentornsparken nordväst om planområdet, inklusive grönskan i multifunktionsytan vid vändplatsen.

Trafiknämnden ansvarar för framtida drift och underhåll av vändplatsen vid Skogshydegatan, gång- och cykelvägen mellan Skogshydegatan och Lilla Danska Vägen samt Lilla Danska Vägen.

Lokalnämnden 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.

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

Kretslopp och vattennämnden ansvarar för framtida drift och underhåll av fördröjningsdelen i multifunktionsytan vid vändplatsen samt för fördröjningsmagasinet vid Danska Vägen.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsrättsliga konsekvenser

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

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

Mark ingående i allmän plats, inlösen

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

Fastighetsbildning

Fastighetsbildning ska ske i enlighet med detaljplanen.

SAMRÅDSHANDLING

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.

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, ska ändras till nytt läge, x₁ i plankartan.

Möjlighet att bilda officialservitut för ventilationsledningar och utsläpp från tunnel bibehålls. Mark som ska vara tillgänglig för ventilationsledning och utsläpp för tunnel är markerat med t1 i plankartan och är till nytta för tunnelägaren.

Ansökan om lantmäteriförrättning

Kommunen ansöker om fastighetsbildning avseende allmän plats, *omprövning av servitut för gångväg (x₁)* samt avstyckning av ny fastighet för BmSS.

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 mm 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 kvartersmark respektive allmän plats. För exploatörerna innebär exploateringsavtalen att kostnader för planens

SAMRÅDSHANDLING

genomförande tydliggörs och att exploatörerna känner till kommunens intentioner avseende utbyggnad av allmän plats mm.

Avtal om fastighetsbildning 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 2022

Antagande: Första kvartalet 2023

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

Förväntad byggstart: Tredje kvartalet 2023

Färdigställande: Tredje kvartalet 2026

Upplysningar

Lägsta golvnivå för anslutning med självfall är 0,3 m över gata i förbindelsepunkt.

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 ianspråktagas, 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 Skogshyddegatan
GCVÄG	Gång- och cykelväg	Säkerställa ett allmänt gång- och cykelstråk i öst-västlig riktning genom området.	Sträckning mellan Lilla Danska Vägen och Skogshyddegatan
PARK	Park	Tillgodose behov av park	Norr om Skogshyddegatan och öster om Lilla Danska Vägen
Användningsbestämmelser för kvartersmark			
B	Bostäder	Möjliggöra byggnation av bostäder	Västra delen av området
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			
gcbredd ₁	Kombinerad gång- och cykelväg ska ha en bredd av 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,	Anpassning och hänsyn till omgivning.	Östra delen med skola

	bortsett från utkragande ej inglasade balkonger	Säkerställa tillräckligt stor friyta/skolgård och att byggnader placeras på de lämpligaste platserna.	
h ₁	Högsta nockhöjd är +57,0. Avgränsas av sekundär egenskapsgräns.	Anpassning till omgivning	Västra delen av området, norra delen av byggrätten
h ₂	Högsta byggnadshöjd är +53,0. Avgränsas av sekundär egenskapsgräns.	Anpassning till omgivning	Västra delen av området, norra delen av byggrätten
h ₃	Högsta nockhöjd är +60,0. Avgränsas av sekundär egenskapsgräns.	Anpassning till omgivning	Västra delen av området, södra delen av byggrätten
h ₄	Högsta byggnadshöjd är +56,0. Avgränsas av sekundär egenskapsgräns.	Anpassning till omgivning	Västra delen av området, södra delen av byggrätten
h ₅	Högsta nockhöjd är +53,0.	Anpassning till omgivning	Västra delen av området
h ₆	Högsta byggnadshöjd är +47,5.	Anpassning till omgivning, begränsa skuggning av skolgård	Sydöstra delen av området
h ₇	Högsta nockhöjd är +55,0.	Anpassning till omgivning, begränsa skuggning av skolgård och park	Mitten av området
h ₈	Högsta nockhöjd är +57,5.	Anpassning till omgivning, begränsa påverkan på stadsbild och parkmiljö	Norra delen av området
t ₁	Mark ska vara tillgänglig för ventilationsledning och utsläpp från tunnel	Anpassning till befintliga förhållanden	Norra delen av området
x ₁	Markreservat för allmän gångstig som förbinder Hebegatan med Skogshydegatan	Säkerställa att en befintlig gångstig med allmänt värde kan kvarstå men i nytt läge	Norra delen av området

o ₁	Minsta takvinkel är 25 grader	Anpassning till omgivning	Västra och sydöstra delen av området
Plusprickad mark	Endast komplementbyggnad får placeras	Anpassning till omgivning	Västra delen av området
f ₁	Balkong får inte glasas in	Anpassning till omgivning	Västra delen av området
f ₂	Takkupor får inte uppföras mot väster	Anpassning till omgivning, begränsa påverkan för granne i väster	Västra delen av området
f ₃	Undantag för bestämmelse om byggnadshöjd får medges för takkupor som upptar högst halva takfallets längd	Anpassning till omgivning	
f ₄	Byggnad ska utformas med sadeltak	Anpassning till omgivning	Västra och sydöstra delen av området
b1	Schaktning i berg får inte ske till lägre höjd än +45,5 meter	Hindra åverkan på befintlig anläggning	Norra delen av området
e ₁	Största bruttoarea är 1700 m ²	Begränsa påverkan på omgivning, samt att tillräcklig friyta ska finnas inom den egna fastigheten.	Västra delen av området
e ₂	Största bruttoarea är 950 m ²	Begränsa påverkan på omgivning, samt att tillräcklig friyta ska finnas inom den egna fastigheten.	Västra delen av området
e ₃	Största sammanlagda byggnadsarea är 900 m ² inom planområdet	Endast en av platserna med bestämmelsen e ₃ ska bebyggas. Större byggrätt bedöms inte lämpligt med hänsyn till plats för skolgård/friyta.	Norra och nordvästra delen av området
e ₄	Största bruttoarea är 1300 m ²	Större byggrätt bedöms inte lämpligt med hänsyn till plats för skolgård/friyta.	Sydöstra delen av området

k ₁	Byggnadens volym och yttre karaktärsdrag ska bibehållas	Kulturhistoriskt värdefull byggnad	Skogshyddan, i mitten av området
k ₂	Underhåll ska ske med ursprungliga material, kulörer och arbetstekniker	Kulturhistoriskt värdefull byggnad	Skogshyddan, i mitten av området

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 Skogshydegatan 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 Skogshydddegatan kvällstid. När cykelbanan byggs om finns även möjlighet att se över belysningen så att den bidrar till detta. De nya bostäderna vid Skogshydddegatan 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 naturlika lekytorna på skolgården finns kvar även efter planens genomförande.

Detaljplanen hindrar inte att skolgården är fortsatt tillgänglig för lek utanför skoltid. Samrådsförslaget 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 Överåsvallen.

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 Skogshydddegatan 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 lämnatrafik 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. Lilla Danska Vägen kommer upplevas mer som en lågfartsgata, till följd av att den smalnas av lokalt vid lastplatsen samt förses med förhöjning i samband med passager. Detta ökar säkerheten för de som går och cyklar. Vid Skogshyddegatan 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.

Grönyrtorna 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 miljökvalitetsnormerna 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 skyddsbestämmelser för Skogshyddan som även finns i gällande detaljplan 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:

- 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 miljökvalitetsnormer 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. 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 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.

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

Inga riksintressen berörs av detaljplanen. Detaljplanens påverkan på upplevelsen av Skogshyddan, som är upptagen i Göteborgs stads bevarandeprogram, bedöms inte som betydande.

Påverkan på luft

Detaljplanens påverkan på luft bedöms som försumbar.

Påverkan på vatten

Detaljplanen bedöms inte förvärpa möjligheterna att uppnå miljökvalitetsnormer (MKN) i recipienten Delsjöbäcken.

Ekonomiska konsekvenser av detaljplanen

Kommunens investeringsekonomi

Fastighetskontoret bedömer i detta tidiga skede att projektets ekonomi sammantaget ger ett negativt resultat för kommunen. Fastighetskontorets 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

Fastighetsnämnden får inkomster från exploateringsbidrag för inlösen av allmän plats, förrättningskostnader, utbyggnad av vändplan vid Skogshyddegatan, åtgärder i Lilla Danska Vägen och förstärkningsåtgärder i Vattentornsparken. Fastighetsnämnden får

SAMRÅDSHANDLING

utgifter för inlösen av allmän plats, förrättningskostnader, utbyggnaden av vändplan, åtgärder i Lilla Danska Vägen, förstärknings- samt kompensationsåtgärder i Vattentornsparken.

Kommunens övriga investeringar

Trafiknämnden får utgifter för inlösen av allmän plats, förrättningskostnader samt anläggandet av gång- och cykelväg mellan Skogshyddegatan och Lilla Danska Vägen.

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

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

Kommunens drifts- och förvaltningsekonomi

Fastighetsnämnden får intäkter från kommunintern markupplåtelse avseende BmSS:et.

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

Park- och Naturnämnden får ökade kostnader för drift, skötsel och underhåll av Vattentornsparken.

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

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

Ekonomiska konsekvenser för exploatören

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

Därutöver belastas Katolska skolan med exploateringsbidrag avseende inlösen av allmän plats, förrättningskostnader och åtgärder vid Lilla Danska Vägen, förstärkningsåtgärder i Vattentornsparken och 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 Skogshyddegatan samt förstärkningsåtgärder i Vattentornsparken.

Överensstämmelse med översiktsplanen

Detaljplanen överensstämmer med kommunens översiktsplan.

SAMRÅDSHANDLING

För Stadsbyggnadskontoret

Åsa Lindborg

Planchef

Fredrik Söderberg

Planarkitekt

För Fastighetskontoret

Stefan Unger

Distriktschef

Andrea Wernersson

Projektledare