

Detaljplan för bostäder vid Lilla Danska Vägen samt ändring av detaljplan för delar av stadsdelarna Bö och Lunden

Standardförfarande



**Granskningshandling
september 2020**

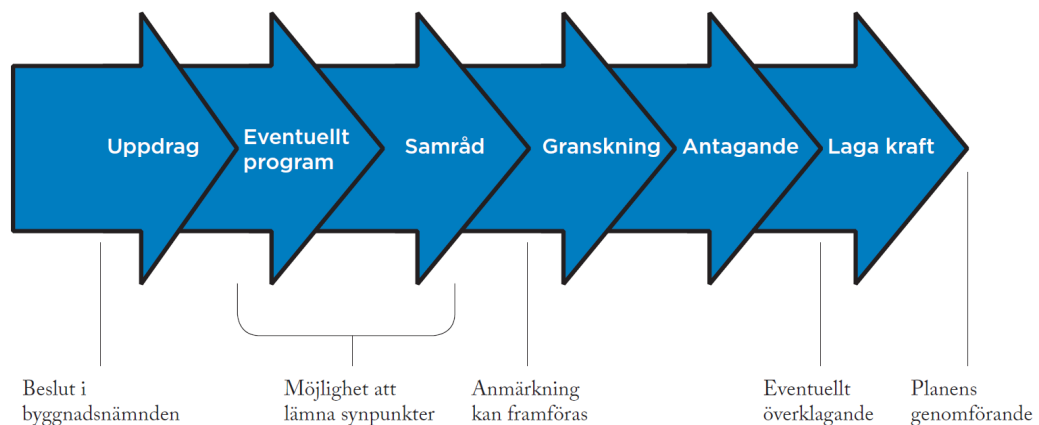


Göteborgs Stad
Stadsbyggnadskontoret

Planprocessen

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

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



Information

Planarbetet startade 2015-09-29

Detaljplanen är upprättad med standard planförfarande

Handlingarna (ej fastighetsförteckning) finns på Göteborgs Stads hemsida:

www.goteborg.se/planochbyggprojekt

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

Information om planförslaget lämnas av:

Ulrika Lindahl, Stadsbyggnadskontoret, tfn 031-368 18 87

Andrea Wernersson, Fastighetskontoret, tfn 031-368 13 41

Granskningstid: 9 september – 30 september 2020



Planhandling

Granskning
2020-08-25
Aktbeteckning: 2-5560

Diarienummer SBK: 0643/14
Handläggare SBK
Ulrika Lindahl
Tel: 031-368 18 87
ulrika.lindahl@sbk.goteborg.se

Diarienummer FK: 6682/19
Handläggare FK
Andrea Wernersson
Tel: 031-368 13 41
andrea.wernersson@fastighet.goteborg.se

Detaljplan för bostäder vid Lilla Danska Vägen samt ändring av detaljplan för delar av 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:

- Samrådsredogörelse
- Granskningsutlåtande (upprättas efter granskning)
- Fastighetsförteckning (publiceras ej på Internet)
- Illustrationsritning
- Grundkarta

Utredningar:

- Bergteknisk utredning inklusive översiktlig geoteknisk undersökning och markra-
donundersökning, Bergab, 2019-03-18.
- Trafikbulerutredning för detaljplan, Lilla Danska Vägen, WSP, 2019-04-05.
- Dagvatten- och skyfallsutredning, detaljplan för bostäder vid Lilla Danska Vägen,
inom stadsdelen Lunden, Kretslopp och vatten, 2020-03-12.
- Parkering och mobilitet för exploatering vid Lilla Danska Vägen, Örgryte (Bö
76:42 & Bö 76:44), Koucky & Partners, 2019-08-16.
- Dagsljusstudie, Radar arkitektur & planering, 2020-04-16.
- Solstudie, Radar arkitektur & planering, 2020-03-17 samt 2020-04-07.

Innehåll

DETALJPLAN FÖR BOSTÄDER VID LILLA DANSKA VÄGEN SAMT ÄNDRING AV DETALJPLAN FÖR DELAR AV STADSDELARNA BÖ OCH LUNDEN	1
<i>Planprocessen</i>	2
<i>Information</i>	2
PLANBESKRIVNING	3
INNEHÅLL	4
SAMMANFATTNING	5
<i>Planens syfte och förutsättningar</i>	5
<i>Planens innebörd och genomförande</i>	5
<i>Överväganden och konsekvenser</i>	6
<i>Avvikelser från översiktsplanen</i>	6
PLANENS SYFTE OCH FÖRUTSÄTTNINGAR	7
<i>Syfte</i>	7
<i>Läge, areal och markägoförhållanden</i>	7
<i>Planförhållanden</i>	9
<i>Mark, vegetation och fauna</i>	9
<i>Fornlämningar, kulturhistoria och befintlig bebyggelse</i>	11
<i>Sociala förutsättningar</i>	12
<i>Trafik och parkering</i>	13
<i>Tillgänglighet och service</i>	14
<i>Teknik</i>	14
<i>Störningar</i>	14
DETALJPLANENS INNEBÖRD OCH GENOMFÖRANDE	17
<i>Bebyggelse</i>	18
<i>Trafik och parkering</i>	24
<i>Tillgänglighet och service</i>	25
<i>Friytor</i>	25
<i>Naturmiljö</i>	26
<i>Sociala aspekter och åtgärder</i>	30
<i>Teknisk försörjning</i>	30
<i>Övriga åtgärder</i>	32
<i>Fastighetsindelning</i>	35
<i>Huvudmannaskap och ansvarsfördelning</i>	35
<i>Fastighetsrättsliga frågor</i>	36
<i>Avtal</i>	38
<i>Tidplan</i>	39
<i>Genomförandetid</i>	39
ÖVERVÄGANDEN OCH KONSEKVENSER	39
<i>Nollalternativet</i>	40
<i>Sociala konsekvenser och barnperspektiv</i>	40
<i>Miljökonsekvenser</i>	41
<i>Ekonomiska konsekvenser av detaljplan</i>	44
ÖVERRENSSTÄMMELSE MED ÖVERSIKTSPLANEN	44

Sammanfattning

Planens syfte och förutsättningar

Syftet med detaljplanen är att ge möjlighet till en komplettering med bostäder i flerbostadshus vid Lilla Danska Vägen. Nybyggnationen är tänkt att utgöra en länk mellan villabebyggelsen längs Lilla Danska Vägen och flerbostadshusen längre norrut längs Danska Vägen. Bebyggelsen ska anpassas i sin utformning både till de villor som finns i direkt anslutning söderut på Lilla Danska Vägen och till byggnaden Skogshyddan norr om planområdet.

Syftet med ändring av detaljplan för delar av stadsdelarna Bö och Lunden är att upphäva gällande bestämmelser om fastighetsindelning. Detta för att möjliggöra en fastighetsreglering som stämmer överens med detaljplanen för bostäder vid Lilla Danska Vägen.



Figur 1. Orienteringsbild med planområdets läge markerat med gul prick.

Planområdet är beläget vid Lilla Danska Vägen, cirka 2 kilometer öster om Göteborgs centrum. Planområdet är planlagt som kvartersmark för bostadsändamål, och gällande detaljplan medger att planområdet bebyggs med två villor.

Planens innebörd och genomförande

Detaljplanen möjliggör en förtätning med tre flerbostadshus med sammanlagt cirka 40 lägenheter, på vad som idag är två villatomter vid Lilla Danska Vägen. Marken i området sluttar kraftigt och därför avses suterränghus uppföras. Mot Lilla Danska Vägen kan husen få 5 till 6 våningsplan, inklusive vindsvåning. Husen länkas samman av ett garage i markplan. Idag finns en villa inom planområdet, denna behöver rivas eller flyttas för att planförslaget ska kunna genomföras.

Detaljplanen innebär också en planändring av detaljplan för delar av stadsdelarna Bö och Lunden, närmare bestämt av stadsplan II-2242, i form av upphävande av gällande

fastighetsindelingsbestämmelse fastställd som tomtindelning, akt III-5551. Upphävande av fastighetsindelingsbestämmelsen i sin helhet möjliggör erforderlig fastighetsbildning inom planområdet. I övrigt fortsätter gällande detaljplan II-2242 att gälla inom det område som omfattas av ändringen av detaljplan.

Planområdet omfattar till största del privatägd kvartersmark, förutom en smal markremsa mot Lilla Danska Vägen. Denna markremsa planläggs som allmän plats, gata.

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



Figur 2. Planområdet sett söderifrån, med befintlig villa i bakgrunden.

Överväganden och konsekvenser

Viktiga frågor under planarbetet har varit den nya bebyggelsens skala och placering i förhållande till befintlig bebyggelse och till Lilla Danska Vägen. I planen föreslås flera bestämmelser som syftar till anpassning till omkringliggande bebyggelse samt till Lilla Danska Vägens gatukaraktär. Allmänna intressen som att möjliggöra bostadsbyggnation i den befintliga staden och utveckla bostadsbeståndet bedöms väga tyngre än de enskilda intressen som påverkas.

Avvikelser från översiktsplanen

Planen är i överensstämmelse med gällande översiktsplan.

Planens syfte och förutsättningar

Syfte

Syftet med detaljplanen är att ge möjlighet till en komplettering med bostäder i flerbostadshus vid Lilla Danska Vägen. Nybyggnationen är tänkt att utgöra en länk mellan villabebyggelsen längs Lilla Danska Vägen och flerbostadshusen längre norrut längs Danska Vägen. Bebyggelsen ska anpassas i sin utformning både till de villor som finns i direkt anslutning söderut på Lilla Danska Vägen och till byggnaden Skogshyddan norr om planområdet.

För att detaljplanen ska kunna genomföras på bästa sätt måste gällande fastighetsindelningsbestämmelse från 1964 upphävas i sin helhet. För att säkra lämplig utformning av fastigheten för flerbostadshus innehåller detaljplanen en ny fastighetsindelning bestående av en fastighetsindelning.

Läge, areal och markägförhållanden

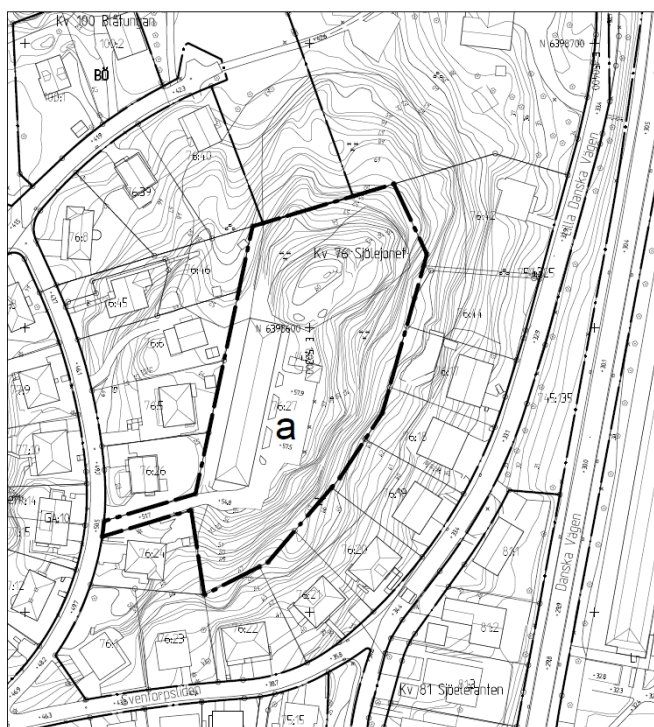


Figur 3. Orienteringsbild med planområdets läge markerat med gul prick.

Planområdet är beläget vid Lilla Danska Vägen, cirka 2 kilometer öster om Göteborgs centrum. Planområdet avgränsas i norr av en privat skolfastighet och i väster och söder av privata bostadsfastigheter. Öster om planområdet går Lilla Danska Vägen.



Figur 4. Grundkarta med plangräns, ny detaljplan för bostäder vid Lilla Danska Vägen.



Figur 5. Grundkarta med plangräns, ändring av detaljplan för delar av stadsdelarna Bö och Lunden.

Planområdet omfattar cirka 2900 m², alltså cirka 0,3 hektar. Det består till övervägande del av fastigheterna Bö 76:42 och Bö 76:44 som är privatägda. Även en mindre del av fastigheten Bö 76:27, som är privatägd, och en liten del av den kommunala fastigheten Bö 750:725 ingår i planområdet. Fastighetsägare och rättighetshavare framgår av fastighetsförteckningen.

I planändringen som upphäver hela den fastighetsindelingsbestämmelse som omfattar fastigheterna som ingår i planområdet ingår större delen av fastigheten Bö 76:27. se område markerat med a i figur 5.

Planförhållanden

Göteborgs kommuns översiktsplan anger *bebyggelseområde med grön- och rekreationsytor*. I ett större sammanhang ligger planområdet i vad översiktsplanen kallar ”mellanstaden”, där de angivna strategierna är att ”komplettera och blanda, utveckla stadsdelens kvaliteter, bygga i första hand på ianspråktagen mark, bygga tätare kring bytespunkter och kollektivtrafikstråk, kraftsamla kring knutpunkter, ta till vara värdefulla grönområden och stråk samt skapa goda möjligheter att gå och cykla”. Planförslaget är i enlighet med översiktsplanen och dess intentioner.

För planområdet gäller detaljplan med aktnummer II-2973, som vann laga kraft år 1960. Planens genomförandetid har gått ut. Gällande detaljplan anger fristående bostadshus, byggnadsarea max 150 kvadratmeter, i ett plan.

För planområdet och området som berörs av planändringen gäller även fastighetsindelningsbestämmelse med aktnummer III-5551, från 1964. Denna gäller som planbestämmelse i ovan nämnda detaljplan II-2973, samt i detaljplanen II-2242.

Mark, vegetation och fauna

Vegetation

Planområdet utgörs till största del av två villatomter. I norra delen av planområdet ligger en villa med omgivande trädgårdsytor, medan den södra delen är bevuxen med träd och sly. Den västra delen av planområdet stiger brant uppåt och består av berg i dagen med fläckvis växtlighet och träd, mestadels tallar.

I södra delen av Bö 76:42, nära Lilla Danska Vägen, finns ett grovt bokträd som av kommunen bedöms vara en så kallad efterföljare, vilket innebär att det nästan att uppfyller Naturvårdsverkets definition av ett särskilt skyddsvärt träd. I norra delen av Bö 76:44 står tre medelstora träd, en lind, en alm och en ek. I norra delen av Bö 76:42 växer två almträd. Alm är listad som akut hotad enligt den svenska rödlistan.

Söder om planområdet, på granntomten, står en stor bok som bedöms vara en efterföljare, alternativt ett särskilt skyddsvärt träd.

På andra sidan Lilla Danska Vägen, cirka 10 meter öster om planområdet, på kommunal mark som förvaltas av park- och naturförvaltningen, finns en gräsbevuxen slänt där en blandallé med i huvudsak bokträd växer. Alléen omfattas av det generella biotopskyddet, och minst två av träden är klassade som särskilt skyddsvärda träd, eventuellt även ett tredje, som åtminstone är klassat som skyddsvärt. En del av de andra träden är så pass stora att de bedöms som efterföljare. Allén fortsätter både norr och söder om det aktuella planområdet.

Läs mer under rubriken *Naturmiljö* under *Detaljplanens innebörd och genomförande*.



Figur 6. Planområdet sett norrifrån. Trädet till höger om den vita bilen är det grova bokträdet på Bö 76:42 som bedöms vara en efterföljare.

Geotekniska förhållanden

Under planarbetet har en bergteknisk utredning inklusive översiktlig geoteknisk undersökning och markradonundersökning utförts (Bergab, 2019-03-18). Den västra delen av området utgörs av fast berg som sluttar brant mot öster, mot ett lösmarksområde som avgränsas av vägarna Lilla Danska Vägen och Danska Vägen. Bergspartiet sluttar från nivå ca +50 m till ca +37 m och lösmarkspartiet från ca +37 m till ca +33 m vid Lilla Danska Vägen. Danska vägen ligger på nivå ca +30 m.

Berggrunden utgörs av rödgrå bandad ådergnejs med foliation som lutar svagt-medelbrant mot väst. Övriga förekommande sprickor är branta-vertikala i nord-syd och öst-väst. Naturliga jordlager utgörs huvudsakligen av halvfast lera där de ytliga ca 2–3 m av leran är av torrskorpekaraktär. Den odränerade skjuvhållfastheten har utvärderats till konstant ca 30 kPa. Stabilitetsförhållandena bedöms vara tillfredsställande goda.

Fastigheten ligger nära toppen av en bergplint. Ytavrinning från blottat berg dominerar. Grundvattenytans läge bedöms återfinnas på djupet ca 1–2 m under markytan. Portrycket i leran har antagits ha en hydrostatisk profil mot grundvattenytan.

Risk för blockutfall och ras bedöms ej föreligga i befintliga slänter.

Radon

Berggrunden inom planområdet utgörs enligt markradonundersökningen av normal-riskmark med avseende på markradon.

Fornlämningar, kulturhistoria och befintlig bebyggelse

Det finns inga kända fornlämningar inom planområdet.

Planområdet ligger inom stadsdelen Bö. Stadsdelen har förtätats och bebyggt i olika etapper sedan början av 1900-talet. Dess många byggnadstyper vittnar om kontinuerliga tillägg och stor variation i bebyggelsen. Kompletteringar i området har skett även på 2000-talet, till exempel vid Danska Vägen, norr om Kärralundsgatan.

Lilla Danska Vägen, som går precis utanför planområdet, är en vägsträckning som funnits sedan 1700-talet. Inom planområdet ligger en trävilla som behöver rivas eller flyttas för att planförslaget ska kunna realiseras. Villan är hitflyttad på 1960-talet från en tomt vid Nobelplatsen. På grund av flytten ingår byggnaden inte i en sammanhängande bebyggelse från en epok. Byggnadens ursprungliga utseende är förändrat och stadsbyggnadskontoret gör bedömningen att byggnaden kan rivas. Övriga hus längs Lilla Danska Vägen är främst stora enfamiljsvillor från 1960-talet, uppförda i framförallt tegel.



Figur 7. Bild på huset inom planområdet som föreslås rivas.

Planområdet ligger söder om ett före detta församlingshem, kallat Skogshyddan, som ligger i en parkmiljö som används som skolgård. Skogshyddan är ett trähus präglad av 1920-talsklassicism som är upptaget i Göteborgs kommuns bevarandeprogram för kulturhistoriskt värdefull bebyggelse. Byggnaden används idag framför allt för förskoleverksamhet av Katolska skolan av Notre Dame.



Figur 8. Foto på Skogshyddan, sedd från Lilla Danska Vägen.

På andra sidan Lilla Danska Vägen och Danska Vägen, öster om planområdet, ligger Prästgårdsängen, ett bostadsområde byggt på 1960-talet som ingår i Göteborgs stads bevarandeprogram, del 3 – ”Det Moderna Göteborg”. Den i nuläget överklagade detaljplanen för bostäder och verksamheter vid Prästgårdsängen föreslår att området kompletteras med nya byggnader och påbyggnader på befintliga byggnader. Norr om Danska Vägens korsning med Kärralundsgatan finns ett område som ingår i en nyligen antagen detaljplan för bostäder, påbyggnader och verksamheter.

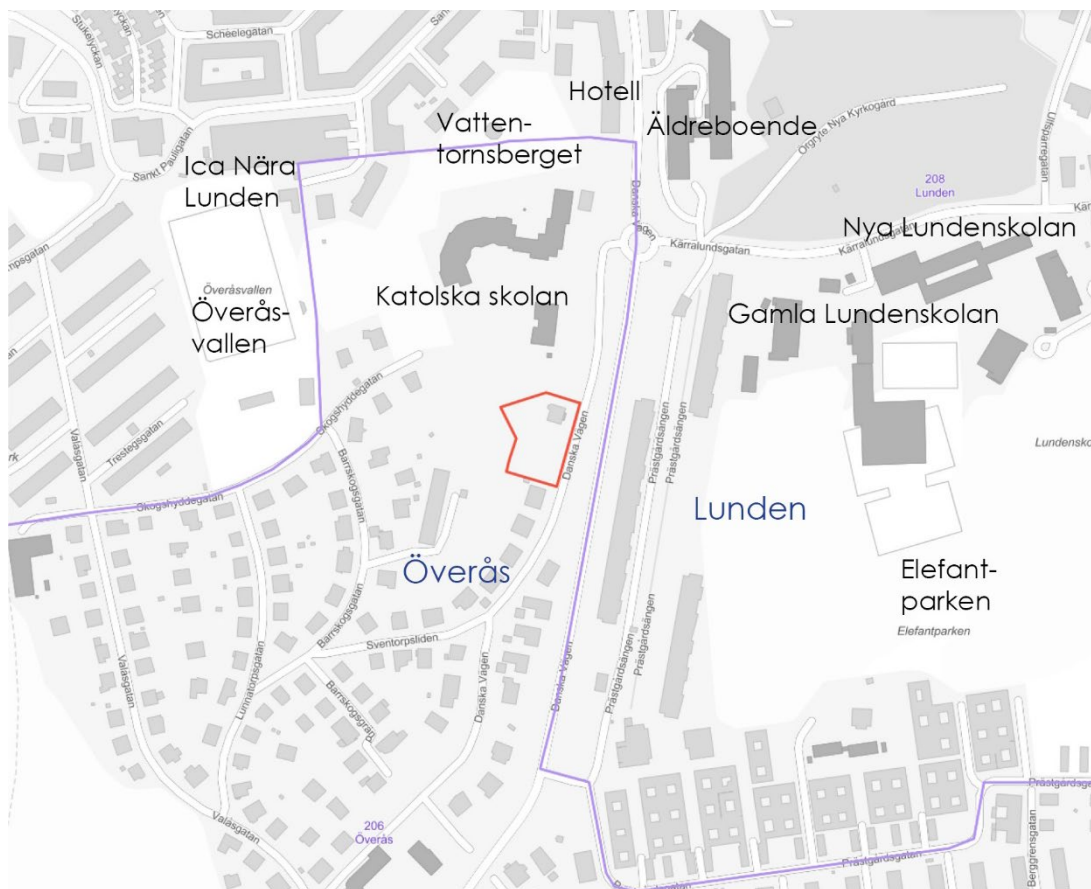
Sociala förutsättningar

Planområdet ligger i stadsdelsnämndsområdet Örgryte-Härlanda, i primärområdet Överås, nära gränsen till primärområdet Lunden. Primärområdet Överås tillhör de mindre i Örgryte-Härlanda, med cirka 2 500 invånare. Lunden är Örgryte-Härlandas folkrikaste primärområde med 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.

Det är ont om plats i både skolor och förskolor i området Överås-Lunden. Det är även ont om kvalitativa utemiljöer och bostadsnära parker. 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, cirka 300 m

nordväst om planområdet, ut som ett grönområde som används av boende i närområdet. Ungefär 500 meter norr om planområdet ligger Överåsvallens idrottsplats.



Figur 9. Planområdet, markerat med röd linje, och dess omgivningar.

Trafik och parkering

Planområdet nås med bil från Lilla Danska Vägen, en lokalgata med rekommenderad hastighet 30 km/h. Längs Lilla Danska Vägen finns ett antal besöksparkeringsplatser där man kan parkera gratis i fyra timmar. På västra sidan av Lilla Danska Vägen finns trottoar. Cykelbana saknas längs Lilla Danska Vägen, däremot finns cykelbana längs Danska Vägen, som enkelt går att nå från planområdet.

Danska Vägen som går öster om planområdet är en huvudgata som kopplar ihop Redbergsplatsen och Sankt Sigfrids Plan. Danska Vägen har gång- och cykelbana på båda sidor. Hastigheten på Danska Vägen är idag 50 km/h, men en sänkning till 40 km/h kommer eventuellt att bli aktuell. Flera trafikantslag möts vid trafikrondellen i korsningen Danska Vägen/Kärralundsgatan som av många upplevs som rörig, men som trafikkontoret bedömer har god trafiksäkerhet. Övergångsställen finns cirka 150 meter norr om samt cirka 250 meter söder om planområdet. I anslutning till övergångsställena finns busshållplatser för linjerna 60 och 62 som förser området med kollektivtrafik. Buss 60 som går till Centralstationen och Brunnsparken går var fjärde minut och buss 62 till Sankt Sigfrids Plan ungefär var trettionde minut i högtrafik. Kollektivtrafiken i Lunden är inte tillräcklig för äldre och funktionshindrade som har svårt att ta sig fram i den kuperade terrängen. Flexlinjen kör emellertid i området.

Tillgänglighet och 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.

Norr om planområdet finns en fristående förskola och grundskola F-9 som drivs av Stiftelsen Katolska Skolan av Notre Dame. Inom cirka 300–400 m utanför planområdet, finns fler förskolor och grundskolor: Gamla Lundensskolan, grundsärskola, Gamla Lundensskolan, allmän, F-5, Nya Lundensskolan, årskurs 6–9. Flera fristående förskolor finns inom samma radie. I tidigare planarbeten har det konstaterats att det i dagsläget är fullt i förskolorna och skolorna i området. Cirka 200 m öster om planområdet ligger ett äldreboende, församlingshem och hotell. Detaljplanen för nya bostäder vid Danska Vägen, antagen 2018, möjliggör att hotellet utökas och cirka 130 nya bostäder tillkommer norr om planområdet längs Danska Vägen. En ny detaljplan för bostäder och verksamheter vid Prästgårdsängen, som i dagsläget är överklagad, innebär att området föreslås kompletteras med cirka 400 nya bostäder och ett antal verksamhetslokaler mot Danska Vägen och vid ett torg i södra delen av Prästgårdsängen.

Teknik

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

Störningar

Buller

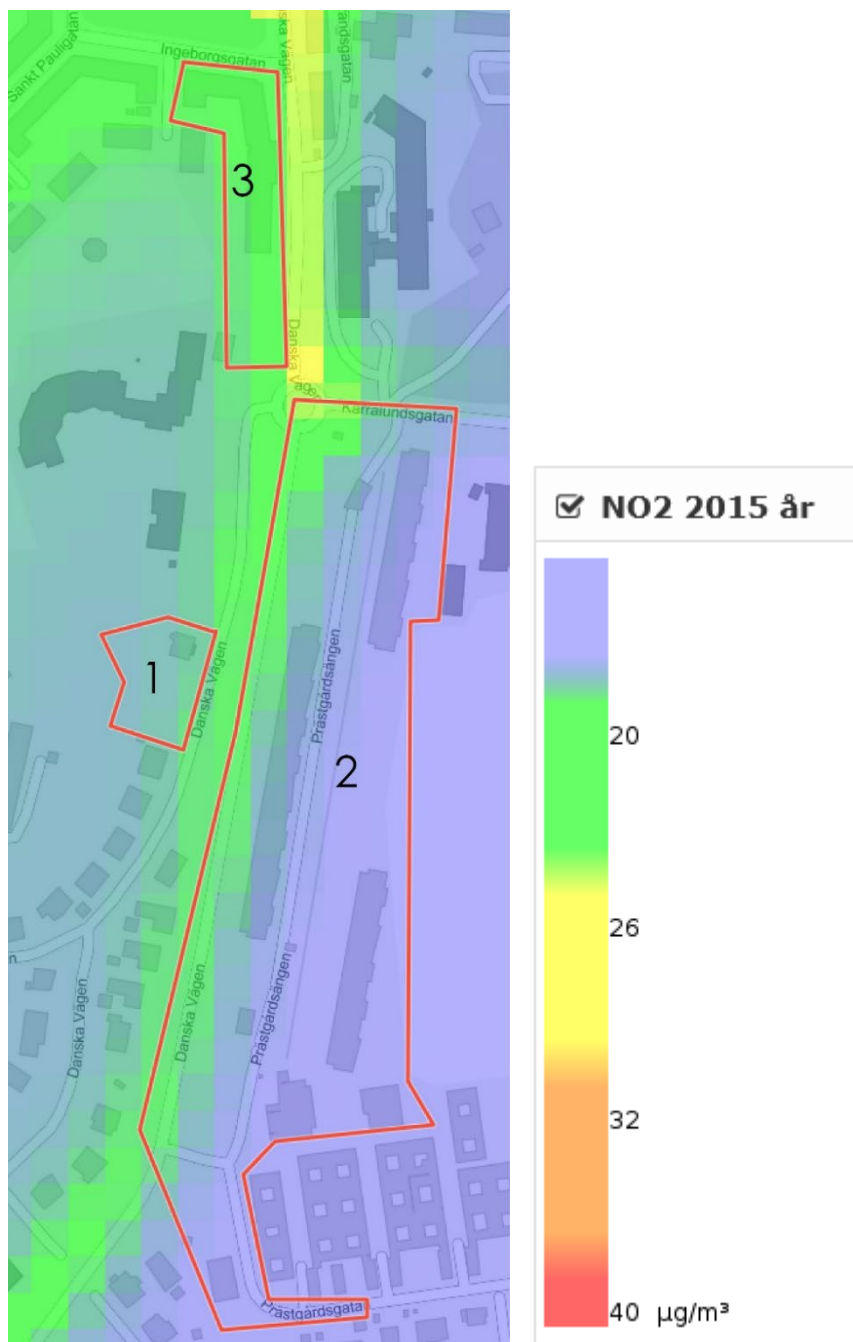
Planområdet påverkas av trafikbuller från intilliggande vägar, främst från Danska Vägen och Lilla Danska Vägen.

En bullerutredning har upprättats enligt plan- och bygglagen 4 kap 33a§. Bullerutredningen (WSP, 2019-04-05) innehåller en redovisning av beräknade värden för omgivningsbuller.

Luftkvalitet

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

Det aktuella planområdet för *Bostäder vid Lilla Danska Vägen* ligger väster om Danska Vägen, mittemot det område som ingår i detaljplanen för *Bostäder och verksamheter vid Prästgårdsängen* och söder om det område som ingår i detaljplanen *Bostäder, påbyggnader och verksamheter vid Danska Vägen* (se bild nedan). Enligt miljöförvaltningens luftmiljökartor med mätresultat från 2015 så är luftmiljöförhållandena liknande för det aktuella planområdet för Lilla Danska Vägen som för de två undersökta planområdena. Utifrån detta görs bedömningen att de resultat som framkommit i utredningen för Danska Vägen kan antas gälla även för det aktuella planområdet. Därmed bedömer stadsbyggnadskontoret att ingen luftmiljöutredning behöver göras för aktuell detaljplan.



Figur 10. Planområdet för bostäder vid Lilla Danska Vägen (1) inritat tillsammans med planområdet för bostäder och verksamheter vid Prästgårdsängen (2) och planområdet för bostäder, påbyggnader och verksamheter vid Danska Vägen (3), på utdrag ur miljöförvaltningens karta över årsmedelvärde för kvävedioxid (2015).

Översvämningrisk

Planområdet ligger inte i anslutning till någon föreslagen skyfallsåtgärd enligt strukturplanen. Vidare finns inga uppenbara problem vid en skyfallssituation och planen försvårar inte heller genomförandet av strukturplanen. Planområdet påverkas inte heller av stigande vattennivåer i något vattendrag. En dagvatten- och skyfallsutredning har tagits fram av Kretslopp och vatten (2020-03-12).

Detaljplanens innebörd och genomförande

Detaljplanen möjliggör en förtätning med tre flerbostadshus med sammanlagt cirka 40 lägenheter, på vad som idag är två villatomter vid Lilla Danska Vägen. Marken i området sluttar kraftigt och därför avses suterränghus uppföras. Mot Lilla Danska Vägen kan husen få 5 till 6 våningsplan, inklusive vindsvåning. På en av tomterna står en villa som behöver rivras eller flyttas för att genomföra planförslaget. För att den nya fastigheten för flerbostadshus ska få en lämplig utformning och för att säkra planens genomförbarhet innehåller planen en ny fastighetsindelningsbestämmelse.

Planområdet innefattar ändring av gällande stadsplan akt II-2242, där fastighetsindelningsbestämmelse fastställd som tomtindelning akt III-5551 upphör att gälla i sin helhet. Upphävande av fastighetsindelningsbestämmelsen möjliggör fastighetsbildning av en ny fastighet för flerbostadshusen och underlättar framtida ändringsmöjligheter för befintlig fastighet Bö 76:27.

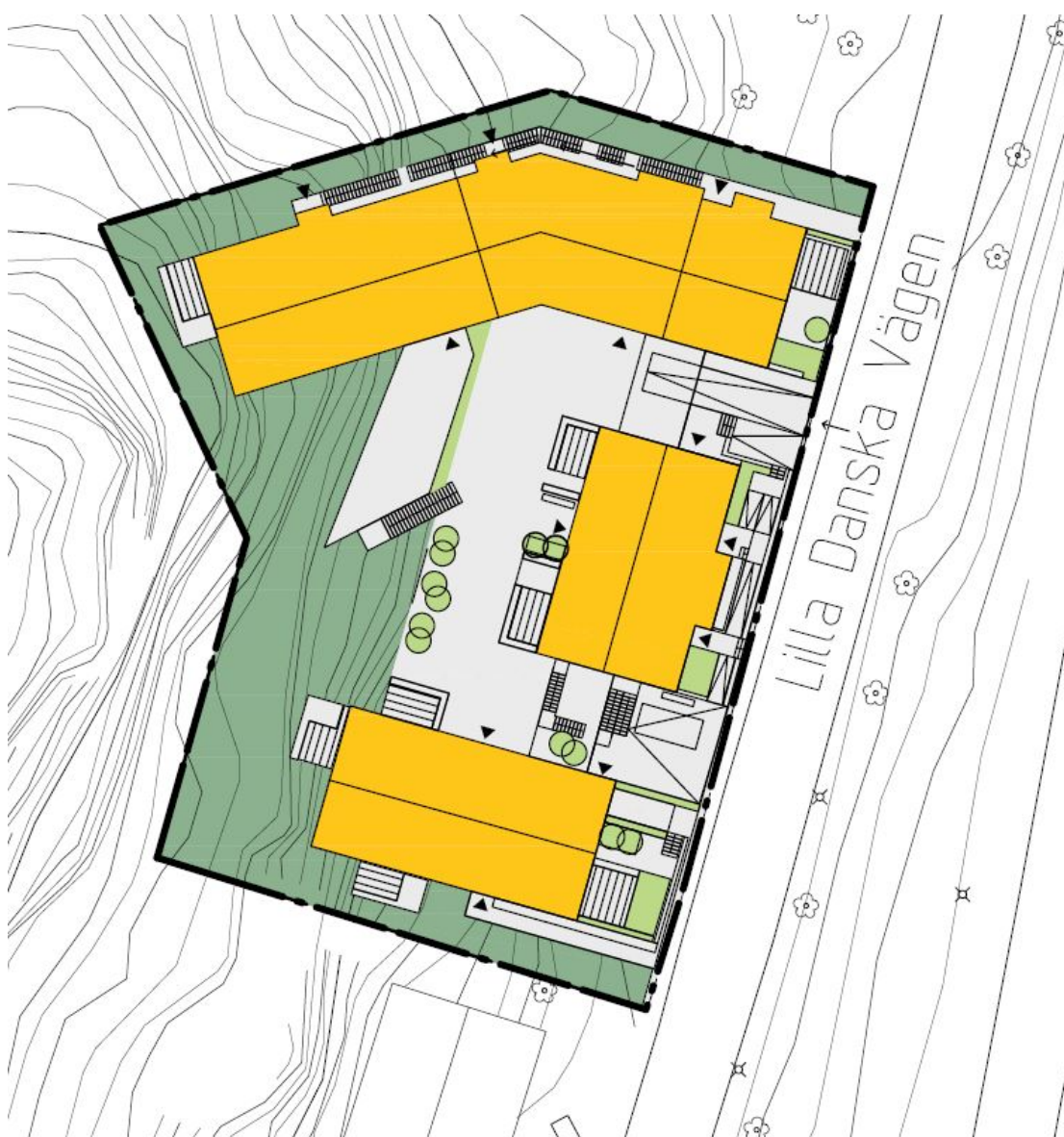
Planområdet omfattar till allra största del privatägd kvartersmark, förutom en smal markremsa mot Lilla Danska Vägen i planområdets sydvästra del. Denna markremsa planläggs som allmän plats, gata, vilket syftar till att bevara dagens trottoarbredd framför de nya bostäderna och deras förträdgårdar. Markremsan ska överföras till närmast intilliggande kommunägd fastighet och ska förvaltas av kommunen.

Avtal om genomförande av detaljplanen kommer att tecknas med exploatören. Exploatör/fastighetsägare ansvarar för utbyggnation av kvartersmark. Kommunen är huvudman för allmän plats och ansvarar för utbyggnad och framtida drift och underhåll.



Figur 11. Visualisering av möjlig bebyggelse, fågelperspektiv österifrån. Träden väster om Danska Vägen står utanför bilden. (Förslag: Radar Arkitektur. Visualisering: Made-up).

Bebyggelse



Figur 12. Illustrationsritning.

Planförslaget innebär att det blir möjligt att inom planområdet uppföra tre flerbostadshus med sammanlagt cirka 40 lägenheter. Tillkommande bebyggelse har användningsbestämmelsen **B**, som tillåter bostäder och bostadsanknuten verksamhet. Två av byggnaderna förläggs med gaveln mot gatan för att knyta an till Skogshyddan norr om planområdet, som är utformad med två gavlar och en långsidesfasad mot Lilla Danska Vägen. Byggnaderna länkas samman av ett garage. Största sammanlagda bruttoarea för bostadsbebyggelsen inom planområdet är 7000 kvadratmeter, vilket regleras med planbestämmelsen e1. Garaget, som utgör bostädernas gemensamma gård, är tänkt att nås dels via bostadshusens trapphus, dels via en terrassering med trappor från Lilla Danska Vägen. Infart till garaget sker från Lilla Danska Vägen. Delar av marken väster om garaget, där det sluttar relativt brant uppåt, är tänkt att terrasseras för att skapa gemensamma uteplatser på olika höjder för de boende.

Planförslagets byggnader är högre än villabebyggelsen längs Lilla Danska Vägen, vilket möjliggör ett större antal bostäder på ytan. Byggnadernas högre höjder knyter an

till den mer stadsmässiga bebyggelsen med flerbostadshus längre norrut längs Danska Vägen.

Bostadshusens höjder regleras med byggnadshöjd över angivet nollplan. Översatt till antal våningsplan innebär byggnadshöjderna att huset längst i söder kan byggas upp till fem våningar högt, inklusive vindsvåning. Huset i mitten kan vara upp till sex våningar, vindsvåning medräknat. Huset längst i norr kan mot Lilla Danska Vägen vara fem våningar inklusive vindsvåning. Detta hus trappas i tre etapper upp mot berget i väster. Takkupor, frontespiser samt uppstickande byggnadsdel för trapphus och hiss medges utöver byggnadshöjden.



Figur 13. Visualisering av möjlig bebyggelse från nordost. (Förslag: Radar Arkitektur. Visualisering: Made-up).



Figur 14. Modellvy över möjlig bebyggelse från norr. (Radar Arkitektur)

Takkupor, frontespiser eller uppstickande byggnadsdel för hiss och trapphus får anordnas längs med max 40% av takfotslängden på respektive bostadshus långsida, vilket regleras med bestämmelsen f2. Garagebjälklaget som utgör gårdsytan får ha en nockhöjd på högst +41 meter över nollplanet. På garagebjälklaget får komplementbyggnader till en största sammanlagd bruttoarea av 20 kvadratmeter uppföras på gårdsytan, vilket regleras med planbestämmelserna e2 och e3. Marken på gårdsytan kan terrasseras för att ge ett mjukare möte med berget väster om bebyggelsen och för möjliggöra uteplatser i flera nivåer.



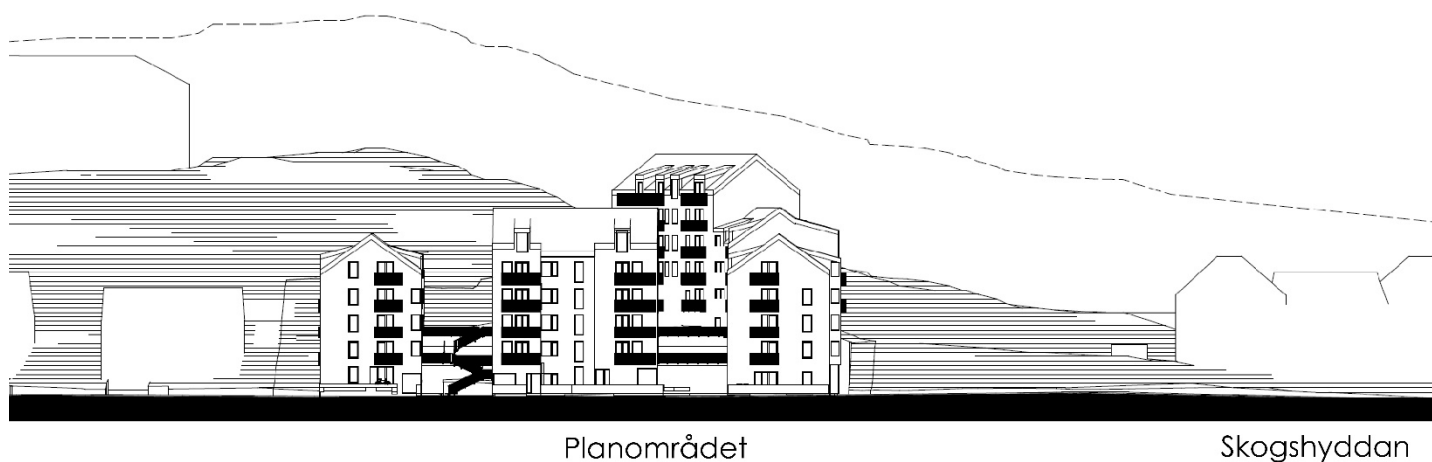
Figur 15. Visualisering av möjlig bebyggelse från väster. (Förslag: Radar Arkitektur. Visualisering: Made-up).



Figur 16. Visualisering av möjlig bebyggelse, söderifrån längs Lilla Danska Vägen. (Förslag: Radar Arkitektur. Visualisering: Made-up).

Befintliga hus längs Lilla Danska Vägen ligger indragna från gatan med en förträdgårdsszon mellan hus och trottoar. Planförslagets bebyggelse är för att anpassa sig till detta också något indragen från gatan. Huset längst i söder linjerar med det befintliga grannhuset, medan de andra två husen ligger något framskjutna. På prickmarken mellan byggnaderna och gatan får inte byggnader eller komplementbyggnader uppföras, utan tanken är att det här ska finnas plats för planteringar, uteplatser, cykelparkering och besöksparkering. För att förträdgårdsszonen ska upplevas som fri från bebyggelse även över marknivå begränsas hur långt balkonger får kraga ut från fasad mot Lilla Danska Vägen med egenskapsbestämmelserna **f5** och **f6**. På söderfasaden av det hus som ligger längst i söder får balkonger, burspråk eller andra utkragningar av hänsyn till grannhuset inte uppföras. Detta regleras med egenskapsbestämmelsen **f4**. Detta utesluter inte franska balkonger. På huset längst i norr får balkonger mot norr i enlighet med planbestämmelsen **f7** som mest kraga ut 1,5 meter från det huvudsakliga fasadplanet, för att bibehålla ett visst avstånd till fastighetsgränsen.

Bostadsbyggnaderna ska uppföras med sadeltak, vilket regleras med egenskapsbestämmelsen **f1**. Skälet till detta är anpassning till Skogshyddan och övrig grannbebyggelse, samt att översta våningen ska kunna uppföras som vindsvåning. Takvinkeln ska vara mellan 27–35 grader. Takkupor, frontespiser eller uppstickande byggnadsdel för hiss och trapphus får ha annan takvinkel, vilket regleras med egenskapsbestämmelsen **f3**.



Figur 17. Elevation längs Lilla Danska Vägen, med föreslagen bebyggelse. Den översta linjen visar den uppskattade höjden på träden på höjden väster om planområdet. (Radar Arkitektur)



Figur 18. Sektion som visar proportionerna på föreslagen bebyggelse i relation till Prästgårdsängen öster om planområdet och höjden i väster. (Radar Arkitektur)



Figur 19. Elevation norrifrån på föreslagen bebyggelse och omgivande terräng och byggnader. (Radar Arkitektur)

Solljus

För att redovisa påverkan av detaljplaneförslaget på solljusförhållanden har en solstudie tagits fram efter samrådet (Radar arkitektur & planering, 2020-03-17 samt 2020-04-07). Solstudien visar effekten av skuggning från den planerade bebyggelsen jämfört med dagens situation. Vid vår- och höstdagjämning råder en genomsnittlig situation vad gäller sol- och skuggförhållanden under ett år. Dessa tillfällen redovisas i studien, liksom sommarsolståndet som dock är att betrakta som en Extremsituation. Solstudien visar att vid vår- och höstdagjämning skuggar den planerade bebyggelsen en varierande del av Katolska Skolans skolgård från morgon till eftermiddag. På eftermiddagen skuggas även Lilla Danska Vägen. På kvällen skuggar berget väster om bebyggelsen planområdet och den aktuella delen av skolgården redan idag. Villan söder om planområdet skuggas inte av den nya bebyggelsen. Delar av skolgården skuggas visserligen redan idag av den nuvarande villabebyggelsen och träden i planområdet och på skolgården, men ytan som skuggas ökar med planens genomförande. Även om skugga kan vara eftersträvaransvärt på delar av en skolgård är det troligt att den ökade skuggningen upplevs som negativ. Dock finns andra relativt stora ytor på skolgården som inte skuggas av bebyggelse och påverkan bedöms gentemot det allmänna intresset att tillskapa mer bostäder i ett relativt centralt läge som acceptabel. Inom det

område som skuggas pågår även ett annat detaljplanearbete för bostäder och verksamheter vid Lilla Danska Vägen och Skogshyddegatan. Solstudien redovisar också påverkan på Prästgårdsängens hus som ligger öster om den föreslagna bebyggelsen. Här har situationen särskilt studerats vid sommarsolståndet kvällstid, eftersom det är då de planerade husens skuggor når över till östra sidan av Danska Vägen, vilket inte sker vid vår- och höstdagjämning. Solstudien visar att den 20 juni skuggas en del av fasaden på Prästgårdsängen 2-16 från cirka kl. 19:30-22:00, vilket alltså innebär en minskning med 2,5 soltimmar. Det är inte hela fasaden som berörs, och omfattningen av skuggningen går från relativt liten till att öka ju senare det blir. De berörda delarna av fasaden skuggas redan i dagsläget i viss utsträckning av träden längs Lilla Danska Vägen och Danska Vägen vid denna tidpunkt.

Dagsljus

Inför granskning har en dagsljusstudie tagits fram (Radar arkitektur & planering, 2020-04-16). Dagsljusstudien är en Vertical Sky Component (VSC) studie som visar hur stor andel av himmelsljuset som träffar olika fasadytor i en digital modell över den planerade bebyggelsen. Den visar även påverkan på befintlig byggnad i söder samt på den byggrätt i norr som prövas i en annan pågående detaljplan.

För den planerade bebyggelsen i den aktuella detaljplanen för bostäder vid Lilla Danska Vägen visar dagsljusstudien att större delen av bebyggelsen får ett VSC-värde på 25% eller mer. Detta värde innebär att dagsljuskraven generellt kan uppnås vid normala rumsdjup, konventionella fönsterstorlekar och måttliga balkongstorlekar.

Delar av fasaderna har ett VSC-värde på mellan 25% och 15%. Detta kan begränsa till exempel var balkonger kan placeras och hur mycket de kan kraga ut. Det kan också påverka möjliga planlösningar, rumsdjup och innebära att större fönster behövs i dessa lägen. Frågan studeras vidare i bygglovsskedet.

På några mindre fasadytor är VSC för den planerade bebyggelsen mellan 15% och 10%. Inom detta intervall finns stor risk för att kraven på dagsljus inte kan uppnås. Dessa lägen omfattar relativt små delar av fasaden i hörnen där bostadshusen möter garaget, på de två nedersta våningarna. Det finns även mindre ytor på norrfasaden på hus A som understiger VSC 15%, dessa är belägna där burspråk möter huvudfasaden. I de lägen där VSC understiger 15% är det enligt de skisser som tagits fram under planarbetet till stor del föreslaget att funktioner som inte innebär krav på dagsljus placeras, som trapphus, förråd och miljörum. Om en yta som har ett VSC-värde under 15% föreslås ingå i en bostad behöver planlösningen utformas med hänsyn till dagsljusstillgången, till exempel genom att placera rum utan krav på dagsljus i dessa lägen, minskat rumsdjup eller genom att placera bostadens fönster i lägen med bättre dagsljusstillgång. Detta bevakas i bygglovsskedet, och kan innebära begränsningar i vilka planlösningar som är möjliga och var bostäder respektive förråd och dylikt kan placeras.

För villan söder om planområdet, på Bö 76:17, påverkas dagsljusstillgången på norrfasaden av den planerade bebyggelsen. I dagsläget ligger VSC på denna del på över 25%. Efter planförslagets genomförande hamnar VSC för norrfasaden på grannvillan till största del mellan 25% och 15%. En liten del överst på fasaden fortsätter ha VSC-värde på 25% eller mer, och en liten del längst ned på fasaden får ett VSC-värde på

15-12%. På denna sistnämnda del av fasaden finns inga fönster, utan det rum som ligger innanför har fönster mot väster. Det finns två rum som omfattas av krav på dagsljus som har fönster på norrfasaden: två sovrum på vad som ursprungligen var villans vind. Då dessa rum ligger på översta plan i huset är VSC-värdet här troligen i den högre delen av spannet 25-15%. Rummens fönster ligger också delvis på den del av fasaden där VSC-värdet fortfarande är 25% eller högre enligt dagsljusstudien. Rumsdjupet i sovrummen är cirka 3,2 meter. Avskärningsvinkeln från villans fönster till högsta avskärmade punkt på planerad bebyggelse är knappt 30-40 grader, beroende på om man mäter till takfoten eller till högsta punkten på takkupa. Dagsljusstillgången försämras alltså jämfört med nuvarande situation, men försämringen bedöms som acceptabel i relation till det allmänna intresset att förtäta med bostäder i ett centralt läge där befintliga resurser och redan gjorda investeringar kan nyttjas effektivt, till exempel infrastruktur, service och kollektivtrafik. Detaljplanen reglerar att inga balkonger, burspråk eller utkragande delar får finnas på det planerade husets söderfasad, som vetter mot villan. Eventuellt kan takkupors eller frontespisers placering i förhållande till grannvillans fönster behöva studeras i bygglovsskedet.

Dagsljusstillgången för bebyggelsen i den aktuella detaljplanen påverkar och påverkas av planarbetet för detaljplan för bostäder och verksamheter vid Lilla Danska Vägen och Skogshydegatan, där bland annat en byggnad norr om aktuellt planområde prövas. Det planarbetet startade under våren 2020 och detaljplanen har inte varit på samråd i nuläget. Dagsljusstudien har därför utgått från planbeskedets volym och placering av byggnaden. Utifrån detta har ungefär hälften av söderfasaden ett VSC-värde på över 25%, medan andra halvan hamnar inom intervallet 25-15%. Detta kan innebära begränsningar för till exempel var balkonger kan placeras och hur mycket de kan kraga ut. Det kan också påverka möjliga planlösningar, rumsdjup och innebära att större fönster behövs i dessa lägen. Påverkan bedöms som acceptabel och hanterbar inom planarbetet och efterföljande bygglov. Placering och volym på den tänkta byggnaden i norr kan komma att ändras under planarbetets gång.

Bevarande, rivning

Vid planens genomförande kommer villan på Bö 76:42 att behöva rivas eller flyttas. På grund av att villan flyttats hit på 1960-talet ingår den inte i en sammanhängande bebyggelse från en epok. Byggnadens ursprungliga utseende är förändrat och stadsbyggnadskontoret gör bedömningen att byggnaden kan rivas.

Trafik och parkering

Gator, GC-vägar

Ingen utbyggnad av vägnätet sker i samband med planen. De nya bostäderna angörs med gång, cykel och bil från Lilla Danska Vägen.

I planområdets södra del, längs Lilla Danska Vägen övergår en smal markremsa i östra delen av nuvarande Bö 76:44 från att vara planlagd som kvartersmark till att planläggas som **allmän plats, lokalgata**. Detta syftar till att kunna behålla dagens trottoarbredd framför de nya bostäderna.

Parkering / cykelparkering

En mobilitets- och parkeringsutredning har tagits fram (Koucky & Partners, 2019-08-16). Utredningen kommer fram till att parkeringstalet för bil i planområdet är 0,8 bilplatser per lägenhet, och parkeringstalet för cykel 2,5 platser per lägenhet. Om antalet lägenheter enligt ett maxscenario blir 45 så behövs alltså 36 parkeringsplatser för bil och 113 cykelplatser, vid en normalfördelning av lägenhetsstorlekar. Parkeringstalet ligger i den högre delen av aktuellt spann eftersom avståndet samt höjdskillnaderna till service av olika slag bedöms vara sådant att det inte är motiverat att göra avdrag för det. Detta är baserat på den situation som råder under framtagande av planförslaget. När parkeringstalet fastställs i bygglovsskedet bör hänsyn tas till planerad och eventuellt då utbyggd service i de närliggande detaljplanerna för *Bostäder och verksamheter vid Prästgårdsängen* och *Bostäder, påbyggnader och verksamheter vid Danska Vägen*.

Parkering för bil och cykel för de nya bostäderna ryms inom planområdet. Bilparkering kan inrymmas i det planerade garaget med in- och utfart mot Lilla Danska Vägen, samt på förgårdsmarken. Cykelparkering anordnas även den på kvartersmark inom planområdet. Cykelparkering för boende kan placeras i ett cykelgarage ovanpå bilgaraget, medan besöksparkering för cykel kan placeras på förgårdsmarken.

Idag finns avgiftsfri parkering tidsbegränsad till fyra timmar längs delar av Lilla Danska Vägen, till exempel längs med planområdet. Planens genomförande innebär att flera av dessa platser försvinner eftersom det inte kan vara parkering på gatan utanför garagets in- och utfart, eller vid eventuella parkeringsplatser för bil på förgårdsmarken. Parkeringen på gatan kan även behöva begränsas för att möjliggöra uppställning av räddningsfordon. Med egenskapsbestämmelsen **n₂** regleras att max 30% av förgårdsmarkens area får utgöras av garageutfart eller parkeringsplatser. Bestämmelsen syftar till att bibehålla något av det befintliga gaturummets trädgårdskaraktär och skala.

Tillgänglighet och service

Planförslaget innebär inga ändringar när det gäller tillgänglighet till service eller kollektivtrafik.

God tillgänglighet till byggnader ska säkerställas på kvartersmark.

Brandutrymningen är principiellt studerad och tänkt att lösas genom att de delar av byggnaderna som ligger närmast Lilla Danska Vägen kan utrymmas antingen via räddningstjänstens stegbil alternativt via trapphus. Beroende på vilka delar av husen som ska kunna utrymmas via stegbil behöver uppställningsplats för stegbil antagligen vara möjlig på allmän plats på Lilla Danska Vägen. Detta får dock studeras vidare i bygglovsskedet. De delar av byggnaderna som inte nås med stegbil behöver trapphus med brandskydd i klass Tr2 som utrymning kan ske via. Andra lösningar kan bli aktuella då frågan studeras ytterligare i bygglovsskedet.

Friytor

Ytor för utomhusvistelse kommer att finnas i direkt anslutning till bostadshuset inom kvartersmark. Med egenskapsbestämmelsen **b₁** regleras att garaget ska uppföras med planterbart gårdsbjälklag som tak, detta för att möjliggöra grönska i gårdsmiljön. På förgårdsmarken finns en egenskapsbestämmelse, **n₁**, som anger att minst 15% av

markytan ska utgöras av planteringar. Syftet med denna bestämmelse är att den nya bebyggelsen ska knyta an till villaträdgårdarna längs Lilla Danska Vägen och grönområdet kring Skogshyddan.

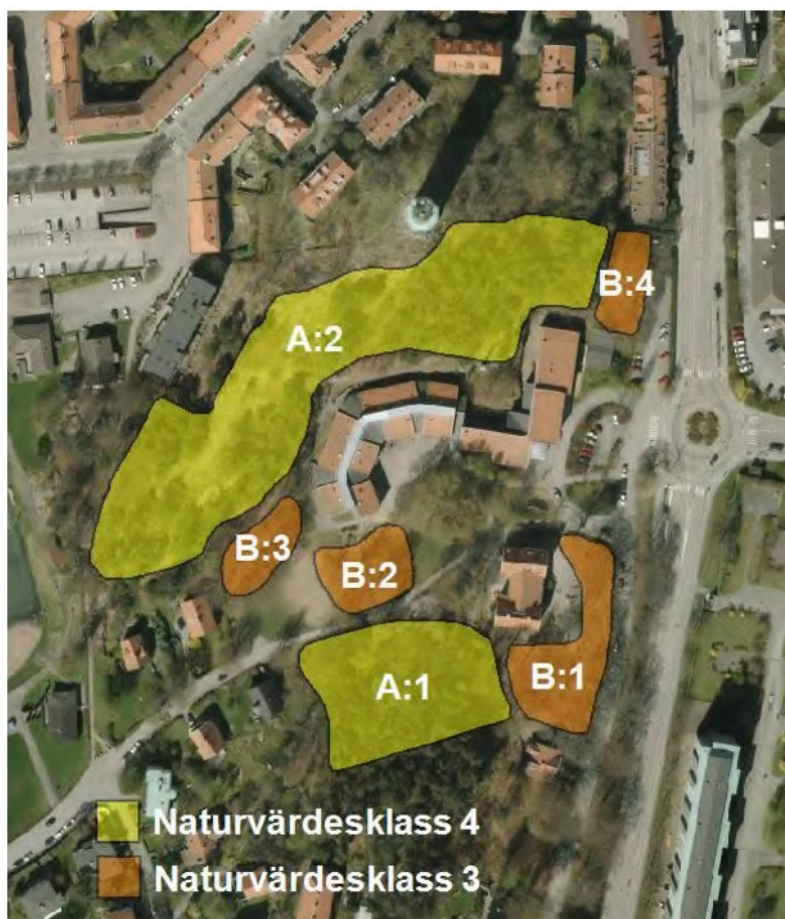
Naturmiljö

Planområdet utgörs till övervägande del av två villatomter, som redan i nuläget är planlagda för bostadsändamål. Den växtlighet som idag finns på de två villatomterna behöver i stor utsträckning avverkas för att möjliggöra planförslaget. Detta innefattar det bokträd som står i sydöstra delen av Bö 76:42, och som av staden bedöms vara en så kallad efterföljare, vilket betyder ett träd som snart kommer att uppfylla Naturvårdsverkets definition av ett särskilt skyddsvärt träd. Boken är nästan 270 cm i brösthöjdsomkrets. Vid besök tillsammans med en biolog från park- och naturförvaltningen den 30/3 2020 noterades inga stamhåligheter. Trädet har naturvärden kopplade till sin storlek och ålder.



Figur 20 och 21. Foton på bokträdet på Bö 76:42, som bedöms vara en efterföljare.

Inom ramen för detaljplanen för *Bostäder, påbyggnader och verksamheter vid Danska Vägen* gjordes en naturvärdesbedömning i området direkt norr om aktuellt planområde. Se figur 22 på nästa sida.



Figur 22. Karta från naturvärdesbedömning från detaljplanen för Bostäder, påbyggnader och verksamheter vid Danska Vägen. Området markerat med B:1 ligger direkt norr om det aktuella planområdet.

Området markerat med B:1 i figur 22 innehåller flera träd av liknande storlek som bokträdet i aktuellt planområde. Det inventerade området direkt norr om planområdet bedömdes ha naturvärdesklass 3, vilket innebär att området har en påtaglig positiv betydelse för biologisk mångfald. Biotopvärdet är enbart knutet till förekomsten av grova och spärrgreniga träd, i övrigt noterades inga särskilda naturvärden. Klassningen motiveras av att det i ett större geografiskt perspektiv finns höga naturvärden knutna till gamla och grova ädellövträd i Örgryte med omgivande landskap. I flera närliggande lövskogsområden finns fynd av den rödlistade och skyddade arten mindre hackspett. Lövskogen inom det område som omfattades av naturvärdesbedömningen har en låg andel död ved, inga lämpliga boträd och bedöms inte utgöra en viktig biotop för arten även om den förflyttar sig i området. Eftersom trädet i aktuellt planområde är av samma storlek som de bedömda träden, och står drygt 30 meter ifrån dem, bedöms det som rimligt att inte heller detta träd utgör en viktig biotop för mindre hackspett.

Det aktuella planområdet för detaljplan för Bostäder vid Lilla Danska Vägen ingår i en värdeetrakt för skyddsvärda träd, där förekomsten av stora gamla träd är viktig som livsmiljö och spridningsvägar för flera olika sorters växter och djur. Denna värdeetrakt omfattar en mycket stor del av Göteborgs kommun. I det här fallet rör det som om ett träd på privatägd mark, som redan i nuläget är planlagd för bostadsändamål. Att ta ner trädet innebär en förlust av ekologiska värden och en negativ påverkan på förutsättningarna för biologisk mångfald, men det bedöms inte få avgörande betydelse för livsmiljö eller spridningsvägar för andra växter och djur. Inom en radie på 500 meter finns större områden med ädellövskog, som Lundenskogen och Överåsparken. Dessa

syns som gröna områden i figur 23. De skyddsvärda träd som syns som gröna prickar i figur 23 ligger på kommunal mark. Skyddsvärda träd på privat mark är inte inventerade.



Figur 23. Ädellövskog och skyddsvärda träd i närheten av planområdet (markerat med röd linje).

På norra delen av Bö 76:42 växer två almträd, som med största sannolikhet behöver tas ned för att den planerade bebyggelsen ska kunna uppföras. Alm är listad som akut hotad enligt den svenska rödlistan. Rödlistning innebär inte något juridiskt skydd. På norra delen av Bö 76:44 står tre medelstora träd, en lind, en alm och en ek. Även dessa träd behöver avverkas för att kunna bygga ut enligt planförslaget.

Träden i planområdet har vissa naturvärden, speciellt det stora bokträdet, men inte så pass stora att det bedöms hindra planläggning. Befintliga grönytor inom planområdet utgörs av trädgårdar inom planlagd kvartersmark, avsedd att användas för bostäder. Naturvärdena inom planområdet bedöms inte vara så stora att befintlig vegetation inom privat kvartersmark särskilt ska regleras med planbestämmelser.

När grövre träd tas ner är det viktigt att stockarna lämnas kvar i området som död ved, alternativt fraktas till en s.k. biodepå i ett annat skogsområde i stadsdelen. Stock från alla grova träd som tas ned bör användas som en resurs för den biologiska mångfalden. För att mildra effekterna av byggnationen för fåglar eller fladdermöss som kan ha sin boplats i träden ska man sätta upp fladdermusholkar samt undvika att fälla träden inom perioden april-juli. I den västra delen av planområdet kan exploitören gallra bland befintliga mindre träd, för att ge några av dem förutsättningar att växa sig stora.



Figur 24. Naturmiljön i västra delen av planområdet.

Utanför planområdet, på Bö 76:17, fastigheten direkt söder om planområdet, växer en stor bok i samma storlek som det bokträd som står på Bö 76:42. Vid besök med park- och naturförvaltningens biolog gjordes bedömningen att även detta träd är en efterföljare eller möjligtvis ett särskilt skyddsvärt träd. Inga stamhåligheter noterades. Då detta träd står cirka 6 meter från de planerade byggrätterna är risken stor att det påverkas negativt av den planerade bebyggelsen. En arborist bör konsulteras inför och under genomförandet för att närvara vid till exempel rotbeskärning. Möjliga åtgärder som minskar skador på trädet bör vidtas. Exploatören ska ersätta fastighetsägaren till Bö 76:17 vid eventuella skador på trädet. Hur detta ska gå till regleras i jordabalken.



Exploatören ska ersätta fastighetsägaren till Bö 76:17 vid eventuella skador på trädet. Hur detta ska gå till regleras i jordabalken.

Figur 25. Bokträdet på grannfastigheten Bö 76:17.

Allén på kommunens mark öster om Lilla Danska Vägen ligger inte inom planområdet. Avståndet från plangränsen till träden är cirka 10 meter, och till byggrätterna är det cirka 15 meter. Då allén omfattas av det generella biotopskyddet samt innehåller flera skyddsvärda träd får den inte påverkas negativt av planens genomförande. Exempelvis får inga upplag under träden ske och inte heller skador på stam, grenar eller rötter. Vid detaljplanens genomförande ska sakkunnig personal från park- och naturförvaltningen kontaktas för besiktning av stadens träd och övervakning av schakt i närhet av dessa träd. Detta regleras i exploateringsavtalet. I det fall att ett biotopskyddat träd riskerar att påverkas av en åtgärd i dess närområde krävs dispens från länsstyrelsen. Minst två av träden i allén är klassade som särskilt skyddsvärda träd enligt Naturvårdsverkets kriterier, eventuellt även ett tredje, som åtminstone är klassat som skyddsvärt.

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. Planförslaget skulle kunna innebära en komplettering med lägenhetsstorlekar som saknas i omgivningen. Den föreslagna bebyggelsen ger en starkare bebyggelsekoppling mellan bebyggelsen vid Lilla Danska Vägen och den längre norrut vid Danska Vägen, vilket kan ge ett stråk som upplevs som tryggare att röra sig längs.

Planen innebär att fler personer kan ta del av, och ge underlag för, befintlig service och infrastruktur. Bristen på förskole- och skolplatser i stadsdelen riskerar att förvärras i och med genomförandet av planförslaget. Samtidigt innehåller detaljplanen så få bostäder att den i sig inte genererar något behov av förskola som måste tas omhand inom planområdet. Behovet som genereras av detaljplanen är inte heller så stort att det bedöms olämpligt att gå vidare med planarbetet enligt gällande förslag. Om man räknar med ett schablonvärde om 0,5 barn/lägenhet, varav en tredjedel går i förskolan och två tredjedelar i årskurs F-9, ger planen som mest upphov till ett behov av 8 förskoleplatser och 15 skolplatser. Detaljplanen bedöms inte påverka tillgången till allmänna grönområden i området eftersom den yta som tas i anspråk för att kunna uppföra planförslaget utgörs av villaträdgårdar. Detaljplanen innebär en viss ökning av trafiken på Lilla Danska Vägen, men denna ökning bedöms inte leda till att trafiksituationen blir problematisk eller ohållbar.

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 (2020-03-12). Dagvatten skall i första hand tas om hand inom den fastighet där dagvattnet genereras. För att uppnå stadens krav på fördröjning av 10 mm dagvatten per kvadratmeter hårdgjord yta behövs 13 m³ fördröjas inom kvartersmark. För att kunna göra detta föreslås att makadammagasin anläggs längs gatan (om magasinet har ett djup på 1,2 m behövs en yta på cirka 33 m²). Magasinen kan lämpligen kompletteras med biobäddar exempelvis i form av regnträdgårdar, vilket dock inte är ett krav. Avrinningen från

magasinen leds till befintlig dagvattenledning längs gatan och kopplas på vid planområdets lågpunkt.

Dagvattnet från planområdet leds via dagvattenledningar ner till Delsjöbäcken och rinner därefter ner till Mölndalsån. Det finns inget Natura 2000-område eller markavvattningsföretag nerströms. Däremot är Delsjöbäcken klassad som "känslig" och planförslagets markanvändning klassad som "medelbelastad yta", vilket innebär att föreslagna åtgärder minst bör göras inom kategorin "enkel rening". Delsjöbäcken är som recipient klassad vad gäller ekologisk och kemisk status enligt VISS (Vatteninformationssystem i Sverige), men har inga åtgärder beskrivna som är kopplade till dagvattenhanteringen i det aktuella planförslaget.

Föroreningsberäkningar visar att föreslagna makadammagasin räcker för att miljöförvaltningens krav ska uppnås, men att den totala mängden av en del tungmetaller samt näringsämnen (kväve och fosfor) kommer att öka efter exploatering. För den här typen av reningsmetod behöver ingen anmälan göras till Miljöförvaltningen.

Planområdet ligger inte i anslutning till någon föreslagen skyfallsåtgärd enligt strukturplanen. Vidare finns inga uppenbara problem vid en skyfallssituation och planen försvårar inte heller genomförandet av strukturplanen.

Vatten och avlopp

Anslutning av vatten och avlopp till allmänt ledningsnät kan ske i Lilla Danska Vägen. Befintlig servis finns till både fastighet Bö 76:42 och Bö 76:44. Dessa kan behöva dimensioneras upp, vilket bekostas av exploatör/fastighetsägare. Kapaciteten på befintligt ledningsnät bedöms vara god. Kapaciteten på allmänt ledningsnät för dricksvatten medger uttag av brandvatten motsvarande områdestyp A:2 (VAV publikation P 83). Vattenledningen är dubbelmatad och om ledningen medger uttag av sprinklervatten behöver utredas vidare.

Avlopps nätet inom kvartersmark ska utformas som duplikatsystem med skilda ledningar för dag- och dräneringsvatten respektive spillvatten. För att anslutning med självfall ska tillåtas ska färdigt golv vara minst 0,3 meter över marknivå i förbindelsepunkt, med hänsyn till risk för uppdamning i allmänt dag- och spillvattensystem. Detta står som en upplysning på plankartan. Kretslopp och vattens fördröjningskrav för dagvatten ska uppfyllas innan anslutning till allmänt ledningsnät. Krav vad gäller avskiljning av föroreningar i dagvattnet ska vara uppfyllt.

Vid det fall att anslutning av bebyggelse sker genom samfällighet med en gemensam servis gäller att färdigt golv i varje byggnad ska vara minst 0,3 meter över marknivå i förbindelsepunkt för att avledning med självfall ska tillåtas.

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

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

Inför byggnation ska berörd fastighetsägare/exploatör kontakta kretslopp och vatten för information om de tekniska förutsättningarna avseende VA-anslutningen.

Värme

Fjärrvärmeledning finns i Lilla Danska Vägen, söder om planområdet.

El och tele

Längs Lilla Danska Vägen har Göteborg Energi Nät AB ledningar med spänningsnivå 0,4 och 12 kV samt styrkablar. Dessutom finns ett kabelskåp som behöver flyttas vid detaljplanens genomförande. Exploatören förväntas initiera och bekosta nödvändiga ledningsomläggningar samt flytt av kabelskåp. Om byggplanerna genomförs fordras en förstärkning av elnätet längs Lilla Danska Vägen. Beställning av utsättning respektive undanflyttning av ledningar ska ske till Göteborg Energi Nät AB i god tid innan arbetena ska påbörjas. Vid utförande av arbeten i närheten av Göteborg Energi Nät AB:s anläggningar ska bestämmelser för markarbeten vid elkablar följas.

Fjärrvärme finns i området, om exploatören vill ansluta sig till befintligt fjärrvärmenät så behöver Göteborg Energi utreda vidare var en anslutning kan göras beroende på vilket effektbehov som efterfrågas. Den projekterade kanaliseringen kommer i konflikt med befintlig fjärrvärme genom att denna korsas. Detaljplanens genomförande ska utföras på ett sådant sätt att befintlig fjärrvärmeledning och signalkabel inte kommer till skada. Göteborg Energis Bestämmelser vid markarbeten skall följas.

Göteborg Energi Gasnät AB har en gasledning i Lilla Danska Vägen som inte är driftsatt. Den kan trots det innehålla rester av gas och bör beaktas.

Avfall

Inom den tillkommande bebyggelsen finns utrymme för gemensamt miljörum i bottenvåningen. Avfallshämtning sker från Lilla Danska Vägen där renhållningsfordon kan stanna på gatan.

Övriga åtgärder

Geotekniska åtgärder

Den bergtekniska utredning med översiktlig geoteknisk undersökning och markradonundersökning (Bergab, 2019-03-18) som genomförts visar att bergstabiliteten inom planområdet är god, både i befintliga och planerade bergslänter. Nybyggnation enligt planförslaget kan genomföras då markens lämplighet för planerad markanvändning bedöms vara god. Grundläggning på berg bedöms kunna utföras utan ytterligare grundförstärkning. Kompletterande geoteknisk undersökning bör utföras inför bygglov, detta gäller främst den del av planområdet som ligger närmast Lilla Danska Vägen där lösmarken huvudsakligen består av lera och som endast är översiktligt beskriven i framtagna utredning.

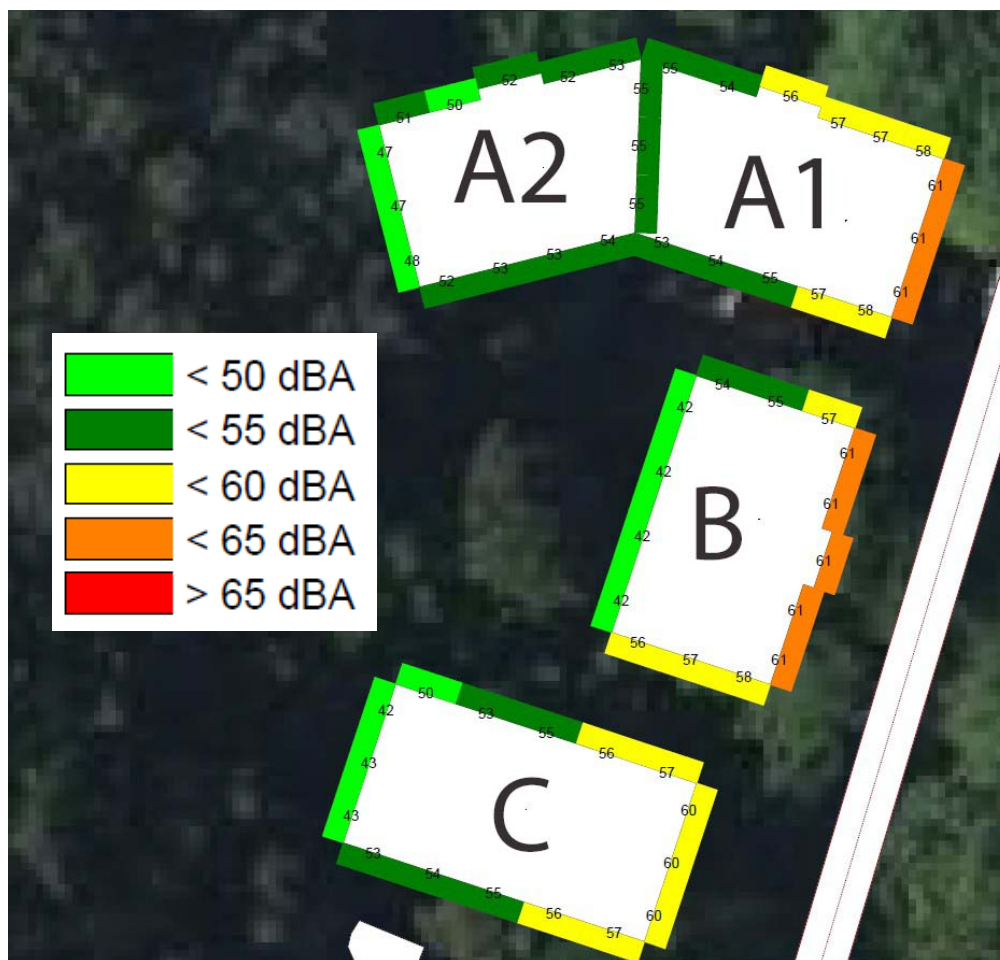
Konsekvensen av ett genomförande av planen är utförande av bergschakt med upp till 10–15 m höga bergschaktväggar. Med förekommande sprickgeometrier och föreslagna utformning av bergschakt bedöms risken för ras och blocknedfall vara liten. Viss överhängsbildning kan uppstå men detta kan åtgärdas under entreprenaden. Planerade bergschakter bedöms kunna förstärkas så att underhållsbehov ej föreligger. Transporter till och från entreprenaden samt buller, damm och avgaser från borrhning och sprängning medför skadlig omgivningspåverkan som måste minskas genom att skyddsåtgärder planeras vid projekteringen av bebyggelsen. Exploatören ansvarar för

att ta fram en riskbedömning och plan för hur sprängningen ska genomföras och omgivningen skyddas på bästa sätt. Efter avslutad entreprenad bedöms skadliga konsekvenser ej föreligga.

Nedan ges beskrivningar för skyddsåtgärder vid bergschakt; för jordschakt hänvisas till den kompletterande geotekniska undersökningen som utförs innan bygglov. Skyddsåtgärder vid transporter och den övriga entreprenaden ska beskrivas i bygghandlingar men bedöms kunna genomföras med gängse metoder. Dessa ska beakta närhet till skola och busshållplatser. Skyddsåtgärder vid bergschakt ska beakta skadligt buller, damm, avgaser, vibrationer, kast och luftstövågor. Entreprenaden ska minst utföras enligt AMA Anläggning 17. Krav på försiktig sprängning ska skrivas in i Teknisk Beskrivning för entreprenaden och kraven måste efterföljas och kontrolleras. Kraven omfattar t.ex. vibrationskontroll, dubbel skyddstäckning och användande av ljuddämpade borrhaggat. Dessa åtgärder är genomförbara med gängse metoder. Övriga skyddsåtgärder avseende bergschakt, t.ex. bultning, är genomförbara med gängse metoder. Bultning utförs inom entreprenaden genom användande av liftfordon och utrustning avsedd för bultning. I övrigt gäller normala skyddsåtgärder vid byggentreprenader.

Buller

Bullerutredning (WSP, 2019-04-05) har upprättats enligt plan- och bygglagen 4 kap 33a §.



Figur 26. Bild ur Trafikbullerutredning Lilla Danska Vägen: Ekvivalent ljudnivå, Högsta nivå oavsett våningsplan. Prognos (2040) Vägtrafik.

Bullerutredningen visar att hus A2 och C underskrider 60 dB(A) ekvivalent ljudnivå på samtliga fasader vilket uppfyller riktvärden enligt §3 i Förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader. Hus A1 (enbart på våning 1–3) och B (enbart på vån 2–3) beräknas överskrida 60 dB(A) på fasaden mot Lilla Danska Vägen, vilket innebär att minst hälften av bostadsrummen måste vara vända mot en sida som underskrider 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå samt 70 dB(A) maximal ljudnivå nattetid enligt §4 i SFS 2015:216 t.o.m. 2017:359. Alternativt kan man bygga lägenheter under 35 kvm, då den ekvivalenta ljudnivån vid fasad är beräknad till att underskrida 65 dB(A). För att få friare val av planlösning samt lägenheters storlek finns möjlighet till alternativ gestaltning av fasaden. Det finns möjligheter att ha balkonger/altaner på fasader som uppfyller riktvärde för ljudnivåer vid uteplats. Om en gemensam uteplats anordnas på en yta som uppfyller riktvärde kan övriga uteplatser ses som ett komplement. Vilka riktvärden som behöver uppfyllas specificeras på plankartan. Bullerutredningen har utgått från samrådsförslaget, då hus A var högre men kortare i öst-västlig riktning. Slutsatserna gäller dock fortfarande, eftersom hus A har dragits ut i det läge där bullerförhållandena är som gynnsammast.

Luft

Det aktuella planområdet bedöms klara miljö kvalitetsnormerna för luft både i nuläget och för beräknade framtidsscenario.

I det stora perspektivet kan bostäder i centralt läge i Göteborg istället för en mer perifer placering innebära mindre biltrafik och därmed bidra till bättre luft i Göteborg.

Kompensationsåtgärd

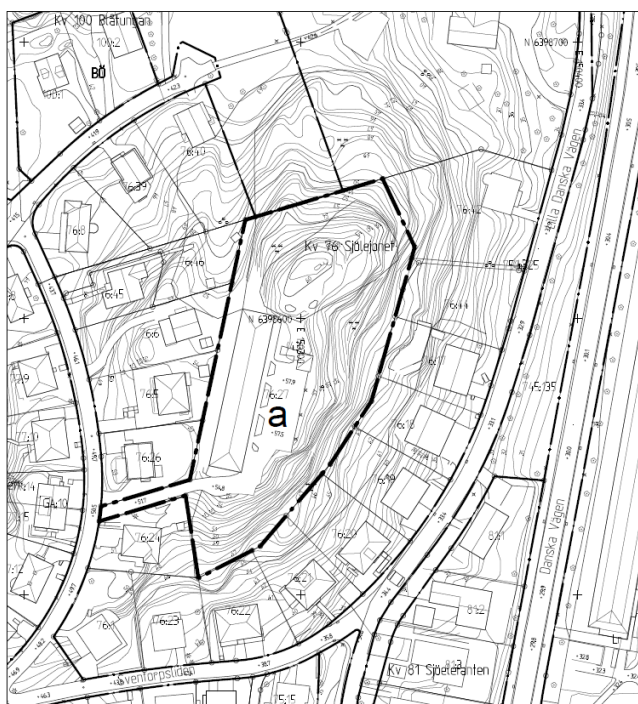
Göteborgs kommun ska enligt beslut i kommunfullmäktige arbeta med kompensationsåtgärder för att säkerställa göteborgarnas tillgång till värdefulla natur- och rekreationsområden. Kompensationsåtgärder innebär att natur- och rekreationsvärden som går förlorade genom exploatering ersätts genom åtgärder i närområdet i första hand. Dessa åtaganden är frivilliga åtgärder som kommunen eller exploatören åtar sig utöver vad som krävs enligt miljöbalken.

En utvärdering av behovet av kompensationsåtgärder har gjorts av stadsbyggnadskontoret. Planområdet är till stor del bevuxet med vegetation varav mycket försvinner i och med planförslagets genomförande. Planområdet är privatägt och utgörs i dagsläget av två villatomter varav en är bebyggd. Ytorna är inte offentligt tillgängliga, och bidrar inte till några kulturella ekosystemtjänster, förutom till intrycket av lummig grönska längs med Lilla Danska Vägen. Förgårdsmarken framför planförslagets hus ska innehålla en viss andel planteringar, för att åtminstone delvis bevara det gröna intrycket som dagens växtlighet bidrar med. I övrigt bidrar planrådets växtlighet idag till reglerande ekosystemtjänster som bullerreduktion och vattenrening. Planområdet är dock relativt litet, och detta i kombination med att det utgörs av privatägd kvartersmark som redan idag är planlagd för bostadsändamål, gör att stadsbyggnadskontoret gör bedömningen att kompensationsåtgärder inte är aktuella här.

Fastighetsindelning

Planområdet ska bestå av en fastighet. För att fastighetsindelningen ska stämma överens med detaljplanen krävs ombildning av samtliga berörda fastigheter inom planområdet.

För berörda fastigheter, Bö 76:27, 76:42, 76:44 och del av 750:725, upphör fastighetsindelningsbestämmelse fastställd som tomtindelning III-5551 för kvarteret 76, Sjölejonet i Bö, som utgör en del av detaljplanen II-2242 och av detaljplanen II-2973, att gälla i sin helhet genom en detaljplaneändring när detaljplanen vinner laga kraft. Fastighetsindelningsbestämmelsen upphör automatiskt att gälla inom det område som omfattas av den nya detaljplanen för bostäder vid Lilla Danska Vägen, men genom detaljplaneändringen upphör den även att gälla inom område markerat med **a** på planändringskartan, se figur 27. Fastighetsindelningen framgår av plankartan.



Figur 27. Grundkarta med plangräns, ändring av detaljplan för delar av stadsdelarna Bö och Lunden.

Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

Anläggningar inom allmän plats

Planområdet omfattar mestadels privatägd kvartersmark, men också ett mindre skifte av kommunalägd kvartersmark. En smal markremsa mot Lilla Danska Vägen övergår från att vara kvartersmark till allmän plats, lokalgata. Detta syftar till att kunna behålla dagens trottoarbredd framför de nya bostäderna och deras förträdgårdar. Kommunen är huvudman för allmän platsmark.

Ingen utbyggnad av allmän plats är nödvändig.

Anläggningar inom kvartersmark

Exploatören ansvarar för och bekostar samtliga åtgärder inom kvartersmark.

Drift och förvaltning

Exploatören ansvarar för drift och förvaltning av sina anläggningar och för övrig kvartersmark inom planområdet. Kommunen ansvarar för drift och förvaltning av den del av planområdet som planläggs som allmän plats.

Fastighetsrättsliga frågor

Planområdet berörs av en fastighetsindelningsbestämmelse fastställd som tomtindelning, akt III-5551 inom detaljplan II-2242 och detaljplan II-2973. Genom en detaljplaneändring upphör fastighetsindelningsbestämmelsen att gälla i sin helhet när planen vinner laga kraft.

Fastighetsbildning

För att säkerställa blivande fastighetsindelning införs ny bestämmelse om fastighetsindelning. Planområdet ska utgöra en ny bostadsfastighet. För att fastighetsbildning ska ske i enlighet med detaljplanen krävs följande marköverföringar: genom fastighetsreglering ska antingen hela Bö 76:42 eller Bö 76:44 samt den del av Bö 76:27 och av Bö 750:725 som ingår i planområdet överföras till den nybildade fastigheten. Genom fastighetsbildningen skapas en varaktigt lämpad fastighet för bostadsändamål enligt fastighetsbildningslagen kap 3 § 1.

För en mer ändamålsenlig markanvändning och lämpligare fastighetsindelning som stämmer med detaljplanen ska del av Bö 76:27 överföras till den nya bostadsfastigheten. Den befintliga fastighetsgränsen mellan Bö 76:42 och Bö 76:27 i västra delen av planområdet bör rätas ut för att bättre följa den omgivande topografin. Ytan omfattar cirka 17 m² och är relativt otillgänglig för boende på Bö 76:27 på grund av sitt läge öster om en brant klippa. Överföring av ovannämnda markområden till den nya bostadsfastigheten bedöms ge bättre förutsättningar även ur förvaltningssynpunkt.

Den värdeminskning som uppstår för Bö 76:27 i samband med avstående av mark, vägs upp av värdehöjning som uppstår genom upphävande av fastighetsindelningsbestämmelser. Värdehöjning för den blivande bostadsfastigheten är betydande då det skapas möjlighet för nya byggrätter. Värdeminskning för Bö 76:27 jämfört med värdehöjning av nya fastigheten är förhållandevis obetydlig och bedöms inte medföra någon betydande olägenhet för ägaren av Bö 76:27. Båtnadsvillkoret i 5 kap 4§ enligt fastighetsbildningslagen är därmed uppfyllt.

Lämplighetsprövning för ombildade fastigheter enligt fastighetsbildningslagen kap 3 § 1: Bö 76:27 är fortsatt lämplig för allmänt ändamål även efter upphävande av fastighetsindelningsbestämmelser och överföring av markområde till den nya bostadsfastigheten. Bö 750:725 är fortsatt och ännu bättre lämpad för sitt ändamål, allmän plats, gata, även efter överföring av ett mindre område till den nya bostadsfastigheten.

För att säkerställa denna fastighetsbildning omfattas all kvartersmark inom planområdet av bestämmelse om fastighetsindelning. Det är en förutsättning för beviljande av bygglov att fastigheten överensstämmer med bestämmelser om fastighetsindelning i detaljplanen.

Proportionalitetsavvägning enligt regeringsformen kap 2 § 15: Ingreppet i egendoms-skyddet som den fastighetsindelnde bestämmelsen utgör görs för att säkra planens genomförbarhet och möjliggöra syftet att bygga flerbostadshus inom planområdet. Att

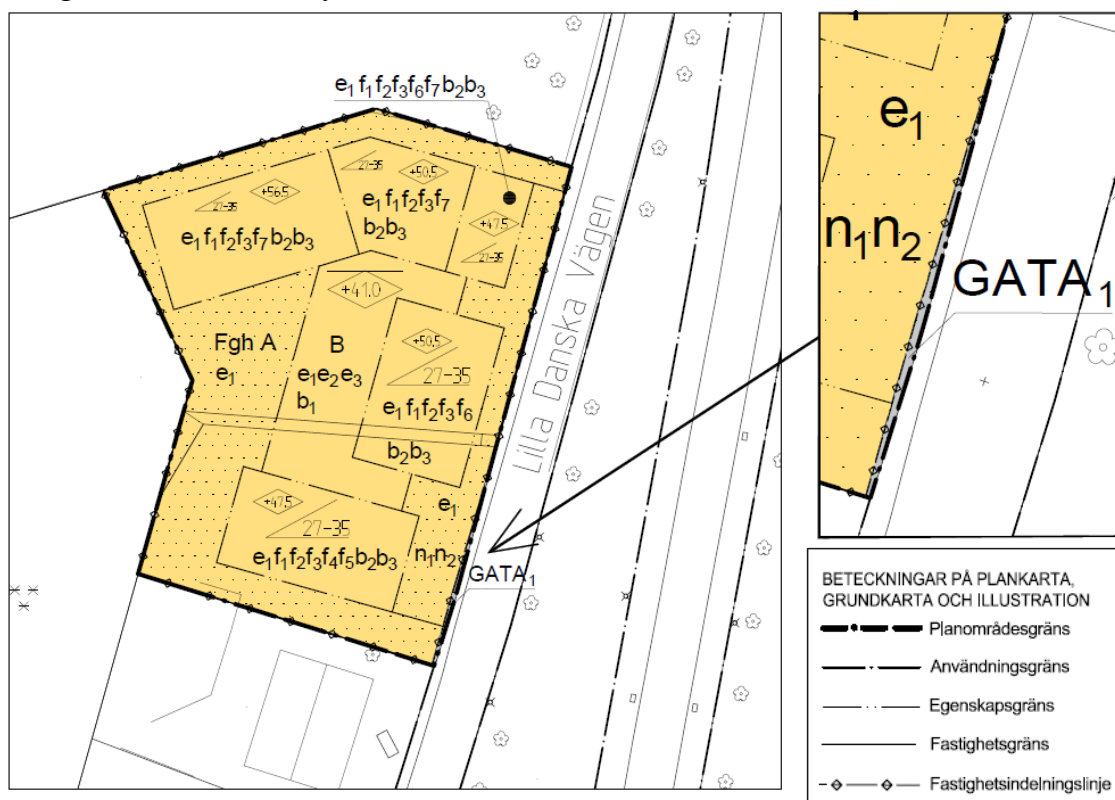
ha kvar dagens fastighetsindelning skulle innebära ett mindre effektivt utnyttjande av marken i planområdet, med sämre möjligheter att samnyttja ytor inom planområdet samt troligtvis färre bostäder.

Den skada som värdeminskningen för Bö 76:27 till följd av avstående av mark innebär bedöms som ringa, då den berör en liten del av en stor fastighet, inte påverkar någon byggrätt och då den berörda delen är relativt otillgänglig för de boende på fastigheten idag. Dessutom bedöms värdeminskningen vägas upp av den värdeökning som kommer sig av att tomtindelningen som idag gäller för Bö 76:27 upphävs. Ur förvaltningssynpunkt bedöms den nya fastighetsindelningen innebära fördelar för de berörda fastighetsägarna.

Den skada som uppstår till följd av värdeminskningen för Bö 76:44 genom att en mindre markremsa överförs till närmaste intilliggande kommunala fastighet bedöms som mycket liten i relation till den stora värdeökning som den nya detaljplanen innebär för den nya bostadsfastighet där Bö 76:44 ska ingå. Det bedöms också ligga i både fastighetsägaren till Bö 76:44 och det allmännas intresse att bredden på trottoaren utanför fastigheten inte minskar jämfört med dagens situation.

Vad gäller Bö 750:725 är fastigheten även efter överföring av ett mindre område till den nya bostadsfastigheten väl lämpad för sin nuvarande användning, allmän plats, gata. Det lilla område som ska ingå i den nya bostadsfastigheten uppfattas idag inte som en del av gatumiljön och bidrar inte till att gatan kan användas bättre.

Eftersom detaljplanens fastighetsindelning leder till bättre möjligheter att bidra till det allmänna intresset att fler bostäder byggs i Göteborg, samtidigt som skadan det innebär för enskilda fastighetsägare bedöms som ringa, är ingreppet i egendomsskyddet rimligt i förhållande till nyttan det medför.



Figur 28. Plankarta med fastighetsindelningslinje.

Den del av Bö 76:44, en markkremsa mot Lilla Danska Vägen, som planläggs som allmän plats, gata, ska genom fastighetsreglering överföras till närmast intilliggande kommunal fastighet, förslagsvis Bö 750:799.

Fastigheten ligger i direkt anslutning till kommunal gata och inga rättigheter för utfart eller ledningar behöver bildas.

Före beviljande av bygglov ska erforderlig fastighetsbildning vara genomförd.

Ansökan om lantmäteriförrättning

Exploatören ansöker om och bekostar erforderlig fastighetsbildning.

Fastighetsrättsliga konsekvenser

Tabellen redovisar vilka fastigheter som berörs av kommande fastighetsbildning. Samtliga arealer som berör överföring av mark för endast del av fastigheter är preliminära i nuläget.

Fastighet	Erhåller mark	Avstår mark	Markanvändning
Bö 750:725		Ca 3 m ²	Kvartersmark
Bö 76:27		Ca 74 m ²	Kvartersmark
Bö 76:44		Ca 996 m ² Ca 7 m ²	Kvartersmark Allmän plats
Bö 76:42		1862,5 m ²	Kvartersmark
Bö 750:799	Ca 7 m ²		Allmän plats
Ny fastighet	1862,5 m ² Ca 996 m ² Ca 74 m ² Ca 3 m ²		Kvartersmark

Avtal

Avtal mellan kommun och exploatör

Avtal som tecknas mellan exploatören och kommunen reglerar bl. a. följande:

- Överföring av kvartersmark från kommunägda Bö 750:725 till exploatörens fastighet,
- Överföring av allmän plats från exploatörens fastighet till kommunen, Bö 750:799,
- Att kommunen inte ställer några krav på exploatören gällande exploateringsbidrag eller gatukostnadsersättning.

Avtal mellan exploatör och övriga fastighetsägare

För att trygga önskat utseende för den blivande bostadsfastigheten och möjligheten för genomförande av detaljplanen införs bestämmelse om fastighetsindelning.

Överenskommelse om fastighetsbildning bör tecknas mellan exploatören och fastighetsägaren till Bö 76:27 berörande den del av fastigheten Bö 76:27 som ligger inom planområdet.

Om parterna inte lyckas nå överenskommelse om markpris med mera kan exploatören vända sig till Lantmäterimyndigheten och ansöka om fastighetsreglering. Lantmäterimyndigheten genomför då erforderliga värderingar samt tar beslut om fastighetsbildning och ersättning för markinlösen. Bestämmelser om fastighetsindelning innebär exploatörens rätt att lösa in marken inom planområdet.

Tidplan

Samråd: 4:e kvartalet 2019

Granskning: 3:e kvartalet 2020

Antagande: 4:e kvartalet 2020

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

Förväntad byggstart: 1:e kvartalet 2021

Färdigställande: 18–24 månader efter byggstart.

Genomförandetid

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

Planens genomförandetid

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

Överväganden och konsekvenser

Viktiga frågor för planen har varit den nya bebyggelsens skala och placering i förhållande till befintlig bebyggelse och till Lilla Danska Vägen. Den bebyggelse som föreslås i planen knyter an till de flerbostadshus som ligger norr om planområdet längs Danska Vägen. Detta medför att den befintliga bebyggelsestrukturen längs Lilla Danska Vägen förändras. I planen föreslås flera bestämmelser som syftar till anpassning till omkringliggande bebyggelse samt till Lilla Danska Vägens gatukaraktär. Med dessa regleringar bedömer stadsbyggnadskontoret att det allmänna intresset av att främja bostadsbyggandet och utveckla bostadsbeståndet är prioriterat framför befintlig bebyggelsestruktur med fristående villor respektive enskilda intressen. Nyttan av planen står i proportion till den påverkan den innebär för omkringliggande bebyggelse och enskilda intressen.

Övervägande har gjorts mellan intresset att bevara växtligheten i planområdet och att kunna bygga fler bostäder på platsen. Befintliga grönytor inom planområdet utgörs av trädgårdar inom planlagd kvartersmark, avsedd att användas för bostäder. Det finns inga bestämmelser som garanterar växtlighetens bevarande i gällande plan. Ytan är inte allmänt tillgänglig och används inte som park eller i rekreationssyfte. Naturvärdena inom planområdet bedöms inte vara så stora att befintlig vegetation inom privat kvartersmark särskilt ska regleras med planbestämmelser. Därmed har intresset att få fler tillgängliga lägenheter i området prioriterats.

Nollalternativet

Nollalternativet är ett scenario som beskriver utfallet om ingen ändring av planen genomförs. Gällande detaljplan anger att på de två fastigheter som utgör huvuddelen av planområdet kan varsitt fristående bostadshus med en byggnadsarea på max 150 kvadratmeter i ett plan uppföras. Om pågående detaljplan inte upprättas innebär det att nuvarande planbestämmelser kvarstår. I det fallet kan de cirka 40 bostäder som planen föreslår inte uppföras. Området fortsätter vara möjligt att bebygga med två villor, och marken runt omkring fortsätter vara trädgårdsmark tillhörande dessa villor.

Sociala konsekvenser och barnperspektiv

Detaljplanen bedöms främst påverka lokalområdet. Planområdet omfattar ett mindre privatägt område som idag är planlagt för villabebyggelse. Detaljplaneförslaget innebär att ett mindre antal bostäder tillkommer i en stadsdel i Göteborgs mellanstad. Planen innehåller inga samhällsfunktioner eller målkonflikter.

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

Sammanfattningsvis bedöms platsen vara väl lämpad för en förtätning med bostäder och ha goda förutsättningar för ett fungerande vardagsliv både för de tillkommande bostäderna samt fortsatt för andra som bor och rör sig i området. Goda förutsättningar finns för att de tillkommande bostäderna ska nå upp till de krav som finns på luft- och ljudmiljö, och det finns en närhet till kollektivtrafik och målpunkter av olika slag.

Sammanhållen stad

Bebyggelsen bidrar till att knyta samman villabebyggelsen längs lilla Danska Vägen med den mer stadsmässiga bebyggelsen norrut vid Danska Vägen. De nya byggnaderna gör att det kan upplevas som tryggare att röra sig längs Lilla Danska Vägen kvälls- och nattetid. Närheten till kollektivtrafik gör planområdet tillgängligt även för den som inte har eller kan ta sig hit med bil. Den föreslagna bebyggelsen innebär att området får fler tillgängliga lägenheter, vilket är positivt för till exempel äldre som vill flytta från en villa men ändå bo kvar i området. Det är också möjligt att några av de tillkommande lägenheterna blir större lägenheter, vilket vore positivt sett till att majoriteten av områdets lägenhetsbestånd består av tvårummare.

Vardagsliv

Planförslaget bidrar till en ökad befolkningstäthet i området, vilket kan ge underlag för mer lokal service, samtidigt som det kan bidra till att bristen på skol- och förskoleplatser förvärras. Möjlighet att ta sig till kollektivtrafik och olika typer av handel eller service är goda. I närområdet finns ganska många målpunkter till vilka de boende kan tas sig till fots, med cykel eller med kollektivtrafik. Det öppnar upp för vardagsmotion som är viktig för folkhälsan. Planområdet ligger relativt nära grönområdena Lundenskogen och Vattentornsberget, samt idrottsplanen Överåsvallen.

Identitet

Planförslagets bebyggelse är ett nytt inslag på Lilla Danska Vägen, där bebyggelsen idag främst består av stora villor. Planförslaget knyter an till bebyggelsen med flerbostadshus längre norrut, längs Danska Vägen. Norr om planområdet ligger Skogshyddan, en byggnad som är upptagen i Göteborgs stads bevarandeprogram och som idag används som förskola. Avståndet mellan Skogshyddan och den föreslagna bebyggelsen är cirka 40 meter. Mellan byggnaderna står ett flertal större träd. Planförslaget innebär att delar av förskolans gård skuggas mer än idag.

För att planförslaget ska kunna genomföras behöver grönyta tas i anspråk. Grönytan består av två villaträdgårdar som till stor del är bevuxna med träd och sly. Ett stort bokträd behöver tas ned. Ytan har ingen funktion som mötesplats eller rekreationsyta i området.

Hälsa och säkerhet

Förutsättningarna för att uppnå en tillfredställande situation vad gäller luftmiljö och buller för de tillkommande bostäderna är goda.

Under byggtiden kommer genomförandet av planen innebära störningar för grannar. Olika åtgärder behöver vidtas för att minimera dessa.

Planförslaget innebär en viss ökning av trafiken på Lilla Danska Vägen, i vars båda ändar det ligger skolor. Trafikökningen bedöms inte bli sådan att trafiksituationen blir ohållbar eller problematisk. I den pågående detaljplanen för bostäder och verksamheter vid Lilla Danska Vägen och Skogshydegatan studeras trafiksituationen vid Kattolska skolan och eventuella åtgärder på Lilla Danska Vägen.

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.

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.

Planförslaget tar i anspråk mark som delvis redan är bebyggd, i ett tättbebyggt område med utbyggt teknisk infrastruktur och kollektivtrafik.

Inga riksintressen eller andra områden med särskilda natur- eller kulturintressen berörs. Kontoret bedömer att redovisad användning kan anses vara den från allmän synpunkt mest lämpliga utifrån planområdets förutsättningar och föreliggande behov. Planen bedöms inte medföra att miljö kvalitetsnormerna överskrids. Detaljplanen är förenlig med Översiktsplan för Göteborg.

Undersökning 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 i befintlig sammanhållen bebyggelse. Planförslagets bebyggelse och dess användning som bostäder bedöms inte medföra betydande påverkan på miljö eller hälsa. Planområdet utgörs främst av två villatomter varav den ena idag är bebyggd med en villa och den andra är bevuxen med träd och sly. Platsen bedöms inte ha några sociala värden då den inte är en allmänt tillgänglig yta, eller används för något specifikt ändamål idag. I planområdets omgivning finns bebyggelse utpekad i kommunens bevarandeprogram, men planens påverkan på upplevelsen av denna bedöms som ringa. Särskilt skyddsvärda träd utanför planområdet påverkas inte heller av detaljplanen.

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 miljö kvalitetsnormer överskrids.
- Inte påtagligt påverkar några områden eller natur som har erkänd nationell eller internationell skyddsstatus, t ex riksintressen eller naturreservat.

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

Kommunen har därmed bedömt att en miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning inte behövs för aktuellt planförslag. Undersökningssamråd har hållits med länsstyrelsen 2019-05-10. Länsstyrelsen delade då kommunens bedömning. Följderna av planens genomförande ska dock alltid redovisas enligt PBL. Nedan följer därför en kort sammanställning av planens miljökonsekvenser.

Miljömål

Kommunens miljömål *Begränsad klimatpåverkan*, *Frisk luft*, och *Bara naturlig försurning* påverkas positivt då planering för bostäder inom mellanstaden med god tillgång till kollektivtrafik och cykelstråk kan minska antalet resor med fordon med ej förnyelsebar energi, vilket innebär mindre utsläpp av försurande ämnen och kvävedioxid. Förtätningen innebär att delvis redan exploaterad mark utnyttjas vilket är yteffektivt och resurseffektivt för samhällets gemensamma investeringar och tillgångar. Miljömålet *Ett rikt växt- och djurliv* påverkas negativt, eftersom detaljplanens genomförande innebär att flera träd huggs ned. Miljömålet *Levande sjöar och vattendrag* påverkas negativt eftersom utsläppen av näringsämnen ökar något vid detaljplanens genomförande. Av samma orsak påverkas miljömålet *Ingen övergödning* negativt, samtidigt som det kan påverkas positivt av att fler människor får möjlighet att bo centralt med tillgång till cykelstråk och kollektivtrafik. Övriga lokala miljömål påverkas varken positivt eller negativt, eller berörs inte alls.

Naturmiljö

Planområdet är delvis bevuxet med lövträd och tallar, varav en stor del kommer att påverkas av den planerade byggnationen. Naturvärdena inom planområdet bedöms inte vara så stora att befintlig vegetation inom privat kvartersmark särskilt ska regleras med planbestämmelser.

Kulturmiljö

Det är en del i planens syfte att den tillkommande bebyggelsen ska utgöra en länk mellan villabebyggelsen längs Lilla Danska Vägen och flerbostadshusen längre norrut längs Danska Vägen. Gatubilden längs Lilla Danska Vägen förändras delvis, då flerbostadshus i en större skala än dagens villor tillkommer. Dock reglerar planen den tillkommande bebyggelsen så att viss anpassning sker. Planområdets omgivning, med en höjd väster om den föreslagna bebyggelsen samt flertalet stora träd runt om planområdet, gör också att intrycket av den nya bebyggelsen inte blir lika framträdande som i ett plant eller kalt område.

Avståndet till den i stadens bevarandeprogram upptagna byggnaden Skogshyddan bedöms som rimligt för att Skogshyddan inte ska påverkas negativt. Påverkan på upplevelsen av den i bevarandeprogrammet upptagna bebyggelsen vid Prästgårdsängen bedöms inte vara aktuell, då planförslaget har en mindre skala än Prästgårdsängen och avståndet mellan områdena är så pass stort.

Påverkan på luft

Planförslaget innebär en komplettering med bostäder i ett redan ianspråktaget område. Biltrafiken längs gatan förväntas öka något. Planens påverkan på luftkvaliteten i området förväntas bli marginell och inte bidra till överskridandet av någon miljö kvalitetsnorm. I ett längre perspektiv kan förtätning i ett läge med god tillgång till kollektivtrafik innebära ett mindre behov av fossildrivna resor, vilket kan bidra till att förbättra luftmiljön i Göteborg.

Påverkan på vatten

Utsläppen av kväve och fosfor ökar något med planens genomförande, men med föreslagna dagvattenlösningar håller sig dessa samt övriga utsläpp under miljöförvaltningens riktvärden.

Ekonomiska konsekvenser av detaljplan

Kommunens investeringsekonomi

Fastighetsreglering av allmän platsmark till kommunal fastighet innebär inga kostnader för kommunen.

Kretslopp och vattennämnden får inkomster i form av anläggningsavgifter.

Kommunens drifts- och förvaltningsekonomi

Kretslopp och vattennämnden får inkomster från brukningstaxa samt kostnader för ränta och avskrivningar. I övrigt får kommunen inga utgifter till följd av planen.

Ekonomiska konsekvenser för exploatören

Exploatören bekostar att ta fram erforderliga utredningar.

Exploatören bekostar plankostnader enligt plankostnadsavtal.

Exploatörerna står för kostnaden för utbyggnad av kvartersmark samt kostnader för nya anslutningar till allmänna ledningsnät.

Exploatören bekostar all erforderlig fastighetsbildning i samband med genomförande av detaljplanen.

Ekonomiska konsekvenser för enskilda fastighetsägare

Fastighetsägaren för Bö 76:27 får intäkter till följd av försäljning av del av Bö 76:27.

Överrensstämmelse med översiktsplanen

Planen är i överensstämmelse med gällande översiktsplan.

För Stadsbyggnadskontoret

Åsa Lindborg
Planchef

Ulrika Lindahl
Planarkitekt

För Fastighetskontoret

Stefan Unger
Distriktschef

Andrea Wernersson
Projektledare