

Detaljplan för Bostäder vid Lilla Danska Vägen samt ändring av del av detaljplan II-2242 inom stadsdelen Bö

Standardförfarande



Samrådshandling
november 2019

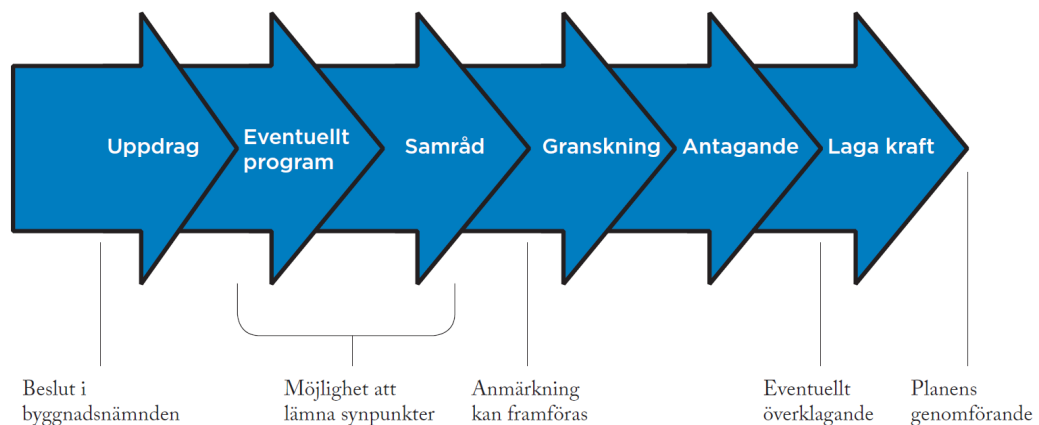


Göteborgs Stad
Stadsbyggnadskontoret

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

Siiri Engebratt, Fastighetskontoret, tfn 031-368 12 95

Samråd tid: 6 november - 3 december 2019



Planhandling

Samråd
2019-11-06
Aktbeteckning: 2-xxxx

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

Diarienummer FK: 2122/19
Handläggare FK
Siiri Engebratt
Tel: 031-368 12 95
fornamn.efternamn@fastighet.goteborg.se

Detaljplan för Bostäder vid Lilla Danska Vägen samt ändring av del av detaljplan II-2242, inom stadsdelen Bö 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 (upprättas efter samråd)
- 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.
- Trafikbullerutredning 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, 2019-08-09.
- Parkering och mobilitet för exploatering vid Lilla Danska Vägen, Örgryte (Bö
76:42 & Bö 76:44), Koucky & Partners, 2019-08-16.

Innehåll

DETALJPLAN FÖR BOSTÄDER VID LILLA DANSKA VÄGEN SAMT ÄNDRING AV DEL AV DETALJPLAN II-2242 INOM STADSDELEN BÖ.....	1
<i>Planprocessen.....</i>	2
<i>Information.....</i>	2
PLANBESKRIVNING	3
INNEHÅLL	5
SAMMANFATTNING	6
<i>Planens syfte och förutsättningar</i>	6
<i>Planens innebörd och genomförande</i>	6
<i>Överväganden och konsekvenser.....</i>	7
<i>Avvikelser från översiktsplanen.....</i>	7
PLANENS SYFTE OCH FÖRUTSÄTTNINGAR	8
<i>Syfte</i>	8
<i>Läge, areal och markägoförhållanden</i>	8
<i>Planförhållanden</i>	9
<i>Mark, vegetation och fauna</i>	10
<i>Fornlämningar, kulturhistoria och befintlig bebyggelse</i>	11
<i>Sociala förutsättningar</i>	13
<i>Trafik och parkering.....</i>	14
<i>Tillgänglighet och service</i>	14
<i>Teknik</i>	15
<i>Störningar.....</i>	15
DETALJPLANENS INNEBÖRD OCH GENOMFÖRANDE	17
<i>Bebyggelse.....</i>	18
<i>Trafik och parkering.....</i>	21
<i>Tillgänglighet och service</i>	22
<i>Friytor</i>	22
<i>Sociala aspekter och åtgärder</i>	22
<i>Teknisk försörjning.....</i>	23
<i>Övriga åtgärder.....</i>	24
<i>Fastighetsindelning</i>	26
<i>Huvudmannaskap och ansvarsfördelning.....</i>	27
<i>Fastighetsrättsliga frågor.....</i>	27
<i>Avtal.....</i>	29
<i>Tidplan.....</i>	30
<i>Genomförandetid.....</i>	30
ÖVERVÄGANDEN OCH KONSEKVENSER	30
<i>Nollalternativet.....</i>	31
<i>Sociala konsekvenser och barnperspektiv</i>	31
<i>Miljökonsekvenser</i>	32
<i>Ekonomiska konsekvenser av detaljplan.....</i>	34
ÖVERRENSSTÄMMELSE MED ÖVERSIKTSPLANEN	35

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 detaljplanen II-2242 är att upphäva gällande bestämmelser om fastighetsindelning. Detta för att möjliggöra en fastighetsreglering som stämmer överens med detaljplanen för bostäder vid Lilla Danska Vägen.



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 plan 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. Husens våningsantal blir som högst 5–8 våningar inklusive vindsvåning, högst mot norr och lägst mot söder. Husen länkas samman av ett garage i markplan. Idag finns en villa inom planområdet, denna behöver rivras eller flyttas för att planförslaget ska kunna genomföras. För att säkra planens genomförbarhet med lämplig utformning av fastigheten innehåller planen en fastighetsindelnde bestämmelse.

Detaljplanen innebär också en planändring av stadsplan II-2242 i form av upphävande av gällande fastighetsindelningsbestämmelse fastställd som tomtindelning, akt

III-5551. Upphävande av fastighetsindelningsbestämmelsen 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.

Residenset Partners AB är exploatör för planområdet. Exploatör/fastighetsägare ansvarar för utbyggnation av kvartersmark. Kommunen är huvudman för allmän plats och ansvarar för utbyggnad och framtida drift och underhåll.



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

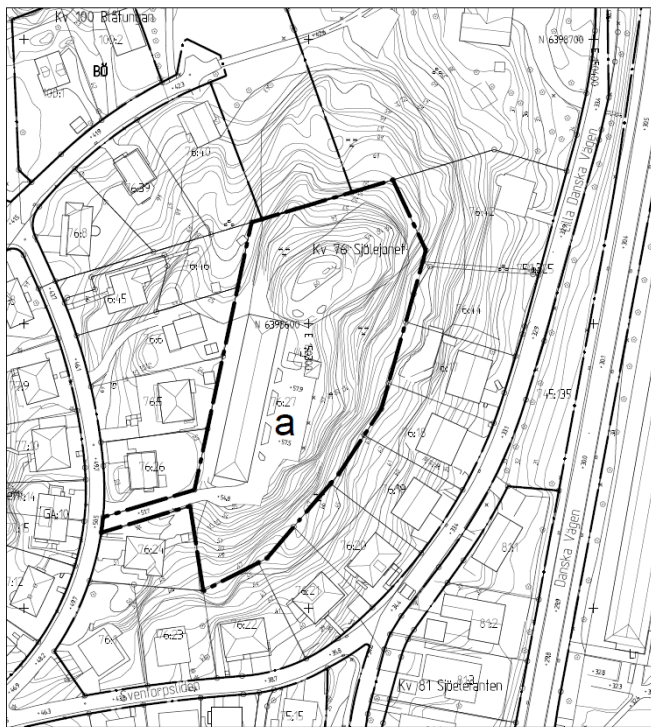


Orienteringsbild med planområdets läge markerat med gul prick.

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.



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



Grundkarta med plangräns, planändring av del av detaljplan II-2242.

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.

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, som ändras så att fastighetsindelningsbestämmelsen upphör att gälla i sin helhet.

Mark, vegetation och fauna

Vegetation

Planområdet utgörs till största del av två villatomter, varav den ena är bebyggd med en trävilla. Villan och trädgårdsytorna kring den finns i norra delen av planområdet, 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.

Öster om planområdet, på andra sidan Lilla Danska Vägen, finns en gräsbevuxen slänt med bokträd som bildar en allé. Alléer omfattas av det generella biotopskyddet, och några av träden är även markerade som skyddsvärda av park- och naturförvaltningen.



Planområdet sett norrifrån.

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. Planerade bergschakter bedöms kunna förstärkas så att underhållsbehov ej föreligger.

Radon

Berggrunden inom planområdet utgörs enligt markradonundersökningen av normalriskmark 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 ett kontinuerligt tillägg och stor variation i bebyggelsen. Senaste kompletteringen gjordes på 2000-talet 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.



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 präglat av 1920-talsklassicism som är upptaget i Göteborgs kommuns bevarandeprogram för kulturhistoriskt värdefull bebyggelse. Byggnaden används idag för förskoleverksamhet av Katolska skolan av Notre Dame.



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

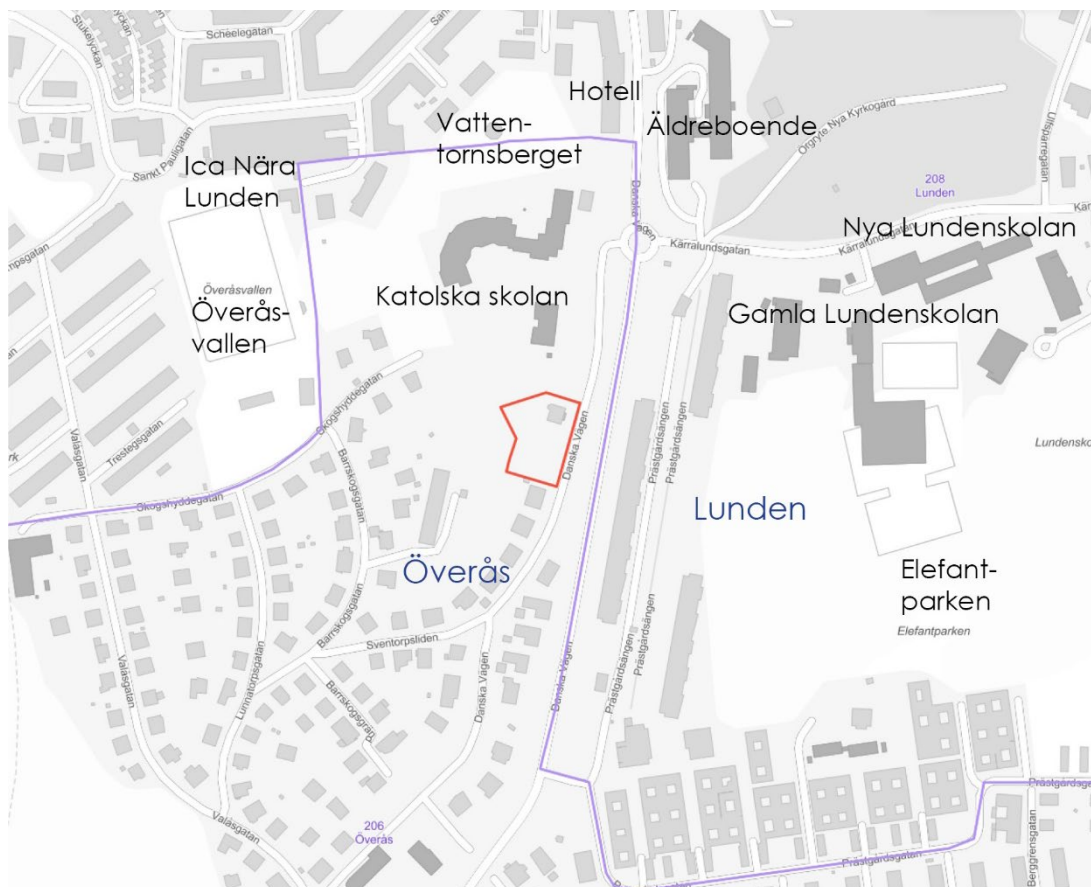
bevarandeprogram, del 3 – ”Det Moderna Göteborg”. Den i nuläget överklagade detaljplanen för bostäder och verksamheter vid Prästgårdsängen föreslår att området kompletteras med nya byggnader och påbyggnader på befintliga byggnader. Norr om Danska Vägens korsning med Kärralundsgatan finns ett område som ingår i en nyliken 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.



Planområdet, markerat med röd linje, och dess omgivning.

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.

Teknik

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

Störningar

Buller

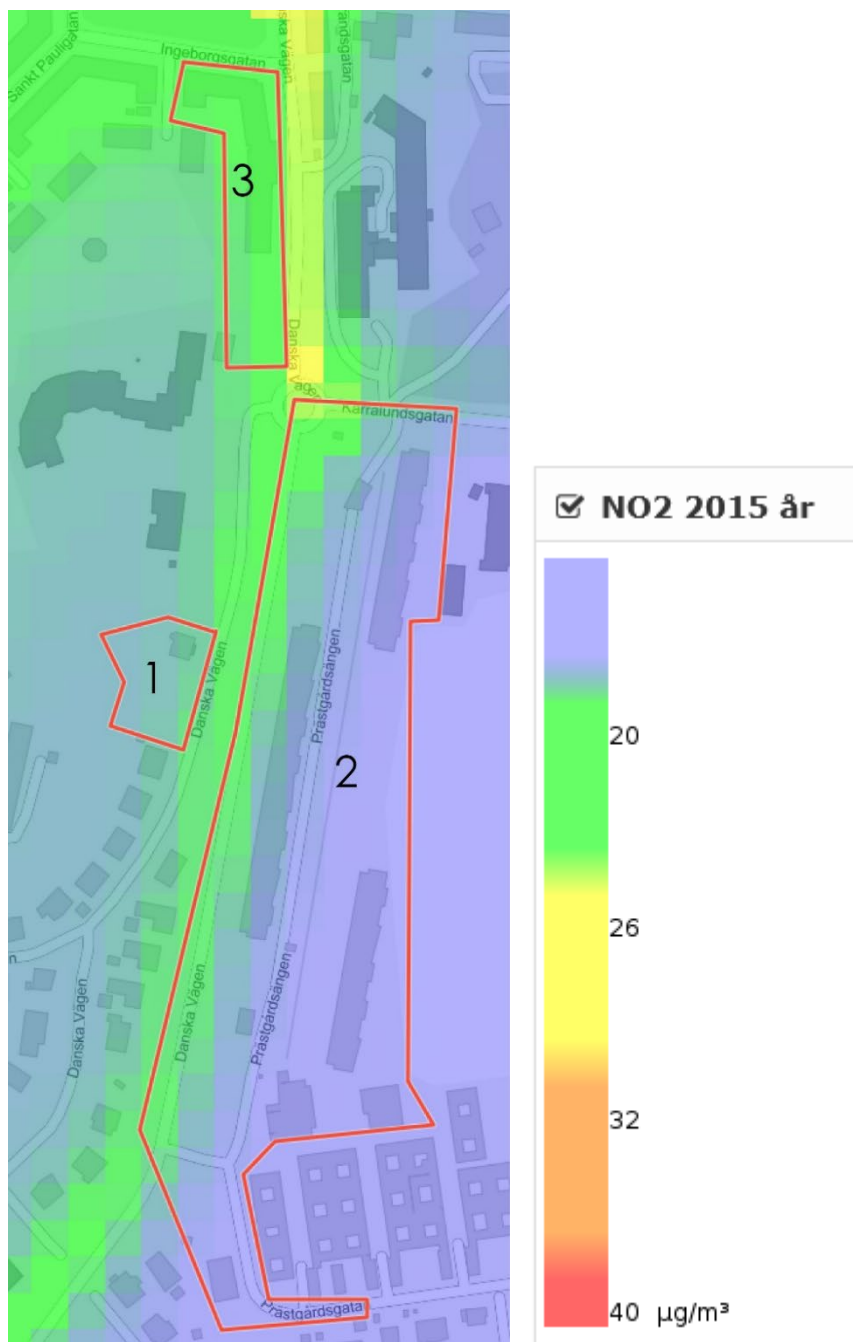
Planområdet påverkas av trafikbuller från intilliggande vägar, främst från Danska Vägen och Lilla Danska Vägen.

En bullerutredning har upprättats enligt plan- och bygglagen 4 kap 33a§. Bullerutredningen (WSP, 2019-04-05) innehåller en redovisning av beräknade värden för omgivningsbuller. Bullerutredningen visar att riktvärdena för buller uppfylls, det vill säga underskrids, vid större delen av de planerade bostädernas fasader. Där riktvärdena överskrids vid fasad finns möjligheten att genom lägenheternas planlösning eller alternativ fasadgestaltning ändå klara riktvärdena för bostäder. Det bedöms som möjligt att skapa uteplatser som uppfyller riktvärdet för ljudnivåer vid uteplats.

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) och 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.

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.



Planområdet för bostäder vid Lilla Danska Vägen (1) irriterat 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).

Översvämningsrisk

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 (2019-08-09).

Detaljplanens innebörd och genomförande

Detaljplanen möjliggör en förtätning med tre flerbostadshus med sammanlagt 40-45 lägenheter, på vad som idag är två villatomter vid Lilla Danska Vägen. Husens våningsantal blir som högst 5-8 våningar inklusive vindsvåning, högst mot norr och lägst mot söder. 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 fastighetsindelingsbestämmelse.

Planområdet innefattar ändring av gällande stadsplan akt II-2242, där fastighetsindelingsbestämmelse fastställd som tomtindelning akt III-5551 upphör att gälla i sin helhet. Upphävande av fastighetsindelingsbestämmelsen 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 markkremsa mot Lilla Danska Vägen i planområdets sydvästra del. Denna markkremsa planläggs som allmän plats, gata, vilket syftar till att bevara dagens trottoarbredd framför de nya bostäderna och deras förträdgårdar. Markkremsan ska överföras till närmast intilliggande kommunägd fastighet och ska förvaltas av kommunen.

Residenset Partners AB är exploatör för planområdet. 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.

Bebyggelse



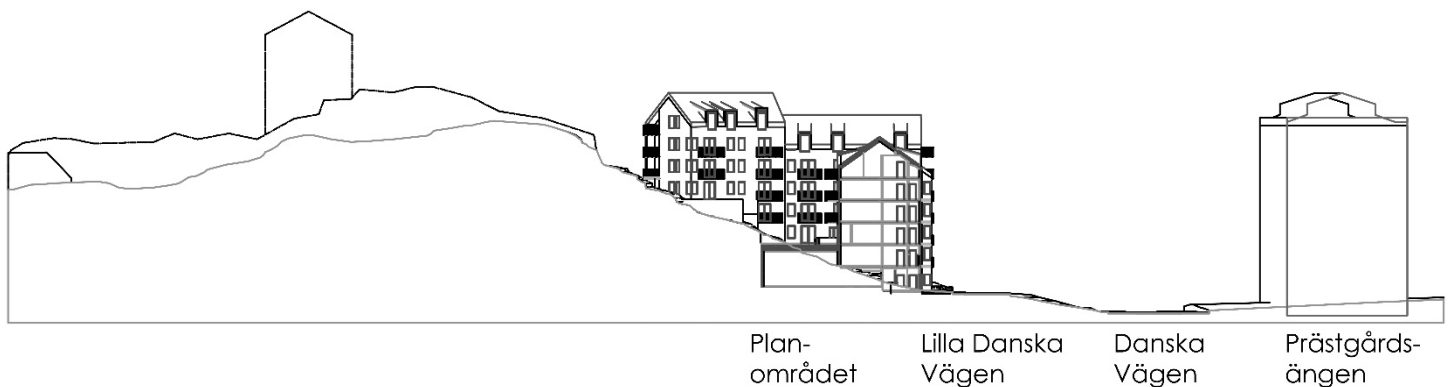
Illustrationsritning.

Planförslaget innebär att det blir möjligt att inom planområdet uppföra tre flerbostadshus med sammanlagt 40–45 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 i markplan. Den största sammanlagda byggnadsarean för bostadshusen och garaget är 1400 kvadratmeter, vilket regleras med egenskapsbestämmelsen **e1**. Största sammanlagda bruttoarea är 5850 kvadratmeter, vilket regleras med planbestämmelsen **e2**. Garagets tak, 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.



*Visualisering av möjlig bebyggelse, fågelperspektiv österifrån.
(Förslag: Radar Arkitektur. Visualisering: Made-up).*

Byggnadernas höjd är som högst i norr och som lägst i söder, för anpassning till villa-bebyggelsen i söder och för att gestalta övergången mellan Lilla Danska Vägens villa-bebyggelse och den mer stadsmässiga bebyggelsen med flerbostadshus längre norrut längs Danska Vägen. Bostadshusens höjder regleras med byggnadshöjd över angivet nollplan. Översatt till antal våningar 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 sju våningar inklusive vindsvåning, medan den bakre delen av huset kan vara en våning högre. Takkupor eller frontespiser får anordnas längs med max 40% av takfotslängden på respektive bostadshus långsida. Högsta byggnadshöjd för takkupor och frontespiser är 2 meter över respektive långsidas faktiska byggnadshöjd, vilket regleras med egenskapsbestämmelsen fs. Garagebjälklaget som utgör gårdsytan får ha en nockhöjd på högst +41 meter över nollplanet. Utöver detta får komplementbyggnader med en högsta byggnadshöjd på 3 meter uppföras på gårdsytan, till en största sammanlagd byggnadsarea av 20 kvadratmeter, vilket regleras med planbestämmelsen e3. Marken på gårdsytan kan terrasseras för att ge ett mjukare möte med berget väster om bebyggelsen, och för möjliggöra uteplatser i flera nivåer.



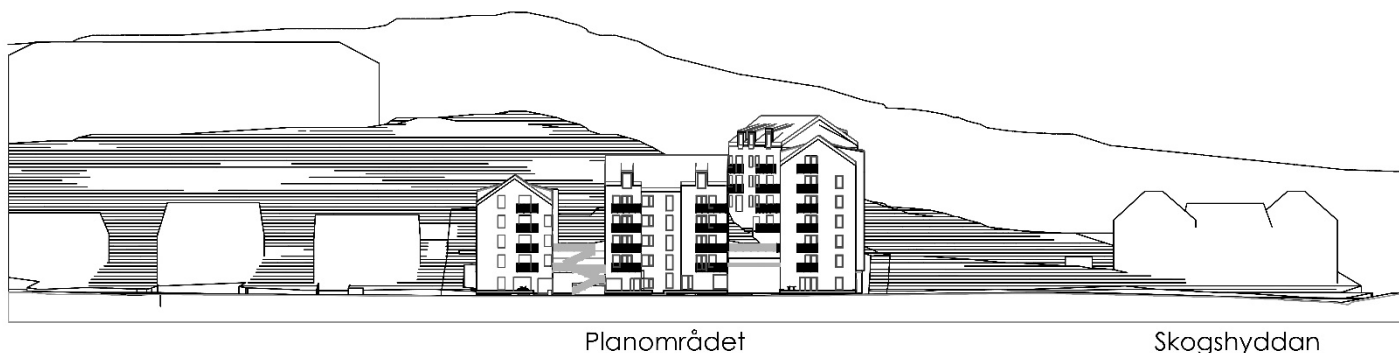
Sektion som visar proportionerna på föreslagen bebyggelse i relation till Prästgårdsängen öster om planområdet och höjden i väster.



*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 förträdgårdszon 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 förträdgårdszonen ska upplevas som fri från bebyggelse även över marknivå begränsas hur långt balkonger får kraga ut från fasad mot Lilla Danska Vägen med egenskapsbestämmelserna **f₃** och **f₄**. 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 **f₂**. Detta utesluter inte franska balkonger.

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.



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

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, gata**. 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 platser 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.

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 cykelrum nära bostadsentréerna, 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 uppskattningsvis 4 av dessa platser försvinner eftersom det inte kan vara parkering på gatan utanför garagets in- och utfart, eller där det finns parkeringsplatser för bil på

förgårdsmarken. Med egenskapsbestämmelsen **n₂** regleras att max 30% av förgårdsmarkens area får utgöras av garageutfart eller parkeringsplatser. Bestämmelsen finns för att bibehålla 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.

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.

Den växtlighet som idag finns på de två villafastigheter som utgör större delen av planområdet behöver i stor utsträckning tas ned för att möjliggöra planförslaget. Bland annat innebär detta att ett stort bokträd försvinner. Allén öster om Lilla Danska Vägen ligger inte inom planområdet och påverkas ej av detaljplanen.

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. 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.

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 (2019-08-09). 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 kvartersmarken i planområdet. För att kunna göra detta föreslås att makadammagasin anläggs på kvartersmark 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 ska göras inom kategorin ”rening” och också anmälas till Miljöförvaltningen. 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 liggande planförslag.

Föroreningsberäkningar visar att föreslagna makadammagasin räcker för att Miljöförvaltningens krav ska uppnås, men den totala mängden av en del tungmetaller samt näringsämnen (kväve och fosfor) kommer att öka efter exploatering.

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 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/markägare. 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 brandvatten 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 uppdämning i allmänt dag- och spillvattensystem. Detta står som en upplysning på plankartan. Om ledningsnätet är kombinerat krävs ytterligare hänsyn. Kretslopp och vattens fördröjningskrav för dagvatten ska uppfyllas innan anslutning till allmänt ledningsnät. Krav vad gäller avskiljning av föroreningar i dagvattnet ska vara uppfyllt.

Vid det fall 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

I Lilla Danska Vägen finns el- och telekablar.

Beställning av utsättning respektive undanflyttning av ledningar ska ske till Göteborg Energi Nät AB i god tid innan arbetena ska påbörjas. Vid utförande av arbeten i närheten av Göteborg Energi Nät AB:s anläggningar ska bestämmelser för markarbeten vid elkablar följas.

Avfall

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

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.

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. Transporter till och från entreprenaden samt buller, damm och avgaser från borning och sprängning medför skadlig omgivningspåverkan som måste minskas genom att skyddsåtgärder planeras vid projekteringen av bebyggelsen. Efter avslutad entreprenad bedöms skadliga konsekvenser ej föreligga.

Buller

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

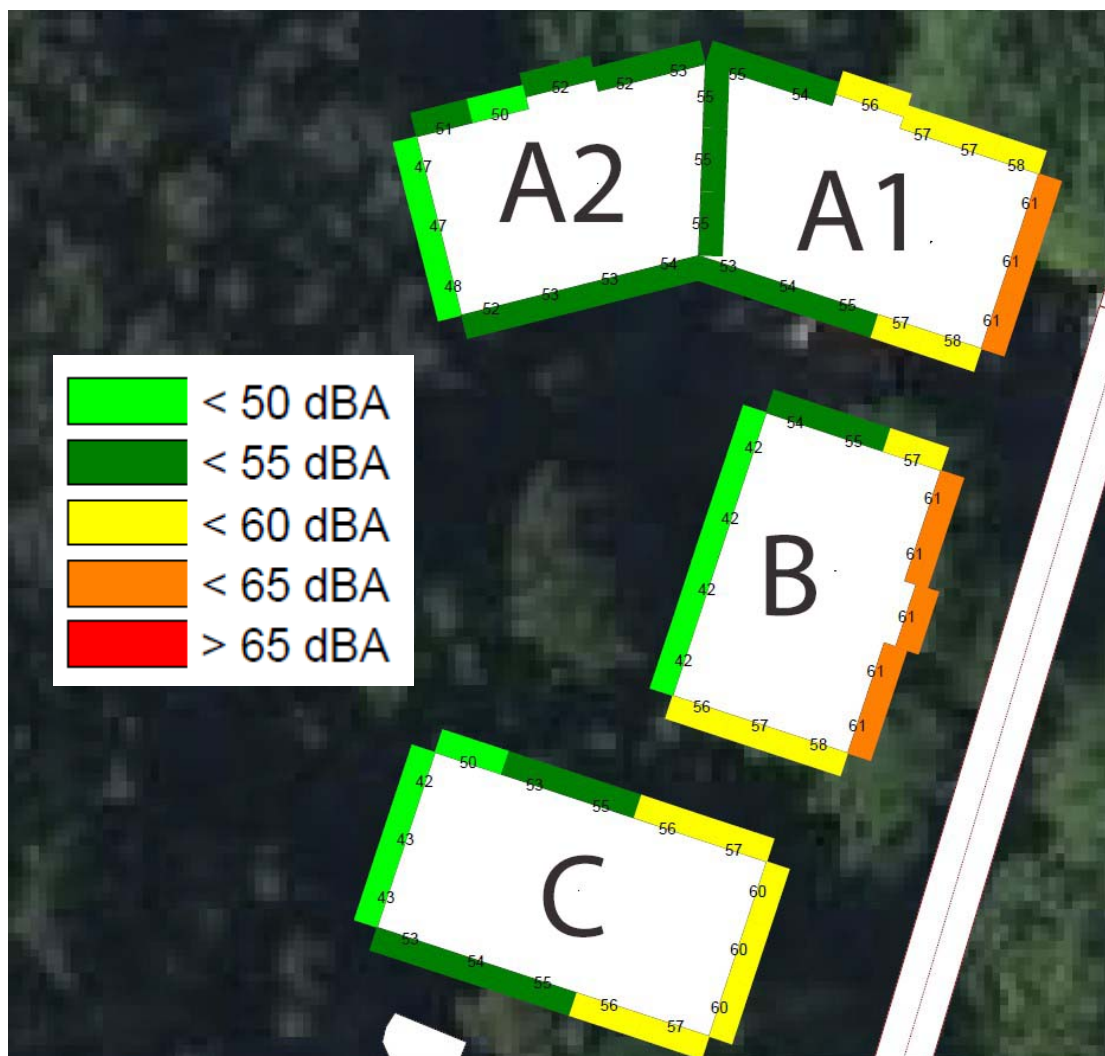


Bild ur Trafikbullerutredning Lilla Danska Vägen: Ekvivalent ljudnivå, Högsta nivå oavsett våningsplan. Prognos (2040) Vägtrafik.

Bullerutredningen visar att hus A2 och C underskrider 60 dB(A) ekvivalent ljudnivå på samtliga fasader vilket uppfyller riktvärden enligt §3 i SFS 2015:216 t.o.m. 2017:359. 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.

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

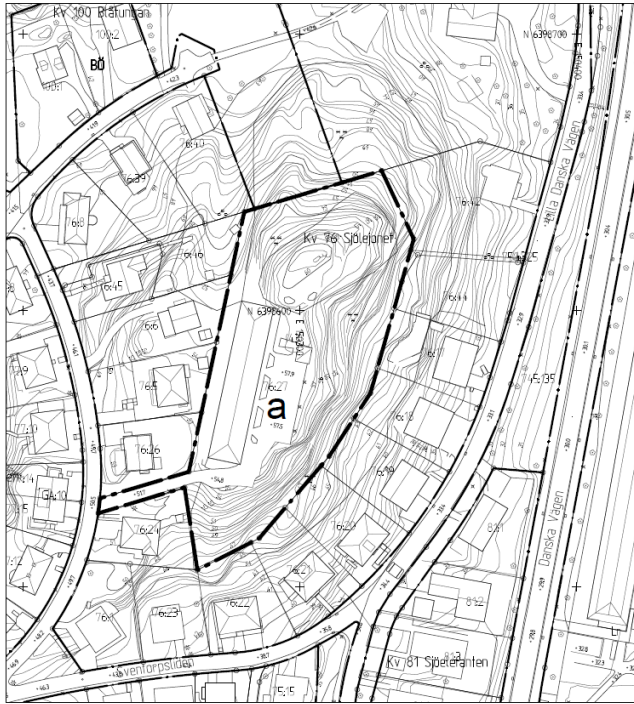
Göteborgs kommun ska enligt beslut i kommunfullmäktige arbeta med kompensationsåtgärder för att säkerställa göteborgarnas tillgång till värdefulla natur- och rekreationsområden. Kompensationsåtgärder innebär att natur- och rekreativsvärden som går förlorade genom exploatering ersätts genom åtgärder i 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 planområdets 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. De stora träd som står öster om Lilla Danska Vägen berörs inte av planen.

Fastighetsindelning

Planområdet ska bestå av en fastighet, Bö 76:42. Detta innebär att hela Bö 76:44 samt mindre delar av mark från intilliggande fastigheter ska tillföras till Bö 76:42 för att fastighetsindelningen ska överensstämma med detaljplanen.

Samtliga dessa fastigheter omfattas av 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. Genom en detaljplaneändring upphör fastighetsindelningsbestämmelsen att gälla i sin helhet när planen 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 plankartan. Fastighetsindelningen framgår av plankartan.



Grundkarta med plangräns, planändring av del av detaljplan II-2242.

Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

Anläggningar inom allmän plats

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

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

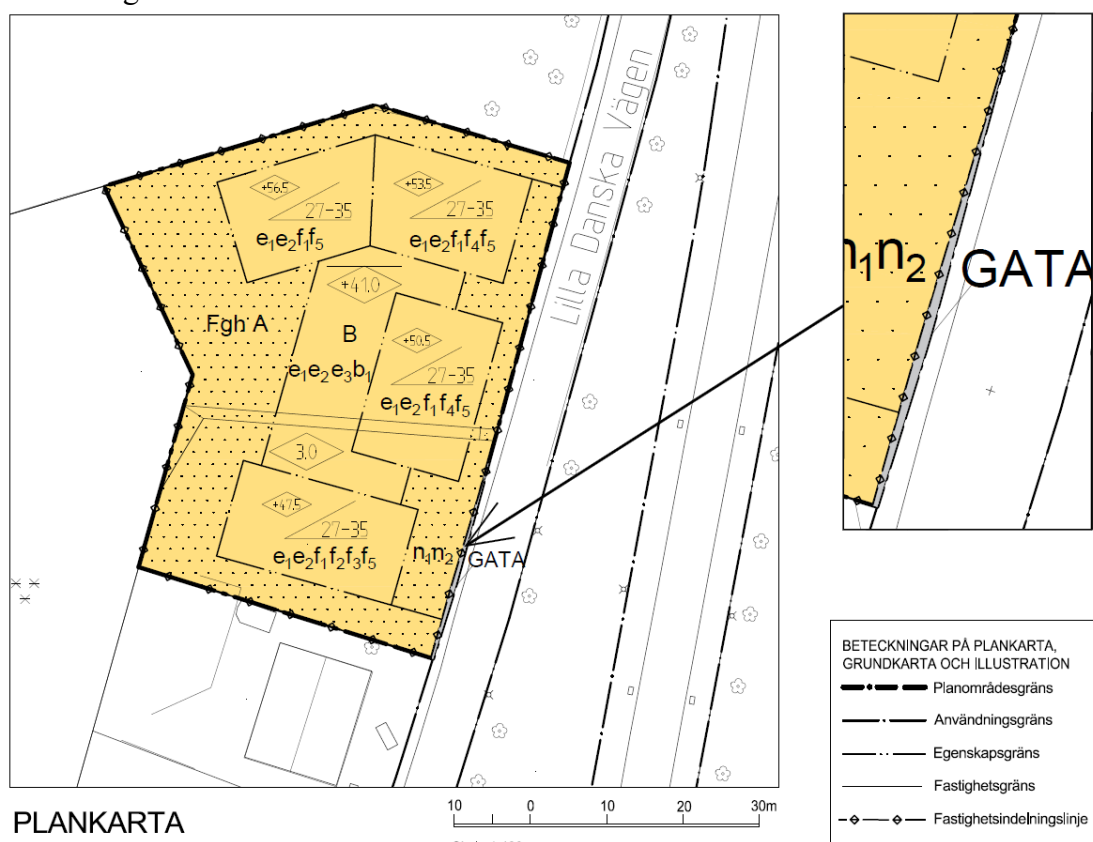
För att säkerställa blivande fastighetsindelning införs ny bestämmelse om fastighetsindelning. Planområdet ska utgöra en fastighet, Bö 76:42. För att fastighetsbildning

ska ske i enlighet med detaljplanen ska följande marköverföringar ske: genom fastighetsreglering ska hela Bö 76:44 samt den del av Bö 76:27 och av Bö 750:725 som ingår i planområdet överföras till Bö 76:42. Genom fastighetsbildningen skapas en varaktigt lämpad fastighet för bostadsändamål enligt fastighetsbildningslagen kap 3 § 1.

Den del av Bö 76:27 som går mellan Bö 76:42 och Bö 76:44 används inte som passage ner till Lilla Danska Vägen eller på något annat sätt, då den sluttar brant och är bevuxen med träd och sly. Förutom att denna mark ska överföras till Bö 76:42 för att ge en mer ändamålsenlig markanvändning och lämpligare fastighetsindelning, så ska den befintliga fastighetsgränsen mellan Bö 76:42 och Bö 76:27 i västra delen av planområdet rätas ut, för att bättre följa den omgivande topografin. Den yta på cirka 17 m² som tillfaller Bö 76:42 på grund av uträkningen av fastighetsgränsen i västra delen av planområdet är idag relativt otillgänglig för boende på Bö 76:27 på grund av att den ligger öster om en brant klippa. Att överföra den till Bö 76:42 bedöms ge bättre förutsättningar för förvaltning av de båda fastigheterna.

Värdehöjning av Bö 76:42 överstiger de kostnader för uppstår för markregleringar från Bö 76:27, Bö 76:44 och Bö 750:725 samt till Bö 750:799. Även den värdeminskning som uppstår för Bö 76:27 för avstående av mark täcks in av värdehöjningen. Någon betydande olägenhet för ägaren av Bö 76:27 bedöms inte uppstå. Båtnadsvillkoret i 5 kap 4§ enligt fastighetsbildningslagen är därmed uppfyllt.

För att säkerställa denna fastighetsbildning omfattas all kvartersmark inom planområdet av bestämmelse om fastighetsindelning. Bestämmelsen om markinlösen är tvingande och går inte att avtala bort.



Plankarta med fastighetsindelning.

Den del av Bö 76:44, markremsa 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

OBS! 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	Ca 996 m ² Ca 74 m ² Ca 3 m ²		Kvartersmark Kvartersmark Kvartersmark
Bö 750:799	Ca 7 m ²		Allmänplats

Avtal

Avtal mellan kommun och exploatör

Avtal som tecknas mellan Exploatören och kommunen reglerar 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 m.m. 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 är tvingande och innebär Exploatörens rätt att lösa in marken inom planområdet.

Tidplan

Samråd: 4:e kvartalet 2019

Granskning: 2: a kvartalet 2020

Antagande: 2: a kvartalet 2020

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

Förväntad byggstart: 3:e kvartalet 2020

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 eller ändrar gällande plan. Fastighetsägaren äger efter genomförandetidens slut ingen rätt till ersättning för förlorade rättigheter som fanns i den ursprungliga planen.

Planens genomförandetid

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

Överväganden och konsekvenser

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. Då marken idag är privatägda villatomter så finns inget som garanterar växtlighetens bevarande i gällande plan. Ytan är inte allmänt tillgänglig och används inte som park eller i rekreationssyfte. 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. Nollalternativet hindrar inte framtida ansökningar om ny detaljplan.

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. Detaljplanens sociala komplexitetsnivå bedöms av stadsbyggnadskontoret som nivå 2.

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 2 rok.

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 ta 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. Planen reglerar att byggnaderna uppförs med en trappning från söder till norr för att skapa en gradvis övergång. 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 villatradgårdar 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. Dock innebär en förtätning med bostäder i centrala Göteborg istället för ett mer perifert bostadsbyggande 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 utbyggd 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. 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*, *Bara naturlig försurning* och *Ingen övergödning* 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. 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. Träden står på privata fastigheter och har inga utpekade naturvärden, men påverkar troligtvis lokalklimatet positivt.

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 anpassning sker, till exempel genom en trappning av tillkommande byggnaders höjd från söder till norr. Planområdets omgivningar, 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 som 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 miljökvalitetsnorm. 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

Föreslagna dagvattenlösningar kommer innebära att ingen påverkan sker för omgivningen gällande vatten.

Ekonomiska konsekvenser av detaljplan

Kommunens investeringsekonomi

Fastighetsnämnden får inkomster från försäljning av del av fastigheten Bö 750:725.

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 all fastighetsbildning som uppstår till följd av exploateringen samt plankostnader enligt plankostnadsavtal.

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

Ekonomiska konsekvenser för enskilda fastighetsägare

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

Exploatören bekostar lantmäteriförrättningen för överföring av del av Bö 750:725 (kvartersmark) till Bö 76:42 och del av Bö 76:44 (allmän plats) till Bö 750:799.

Överrensstämmelse med översiktsplanen

Planen är i överensstämmelse med gällande översiktsplan.

För Stadsbyggnadskontoret

Åsa Lindborg
Planchef

Ulrika Lindahl
Planarkitekt

För Fastighetskontoret

Stefan Unger
Distriktschef

Siiri Engebratt
Exploateringsingenjör