

Detaljplan för förskola och bostäder vid Guldhedsgatan inom stads- delen Guldheden i Göteborg

Standard planförfarande



**Samråd
December 2018**

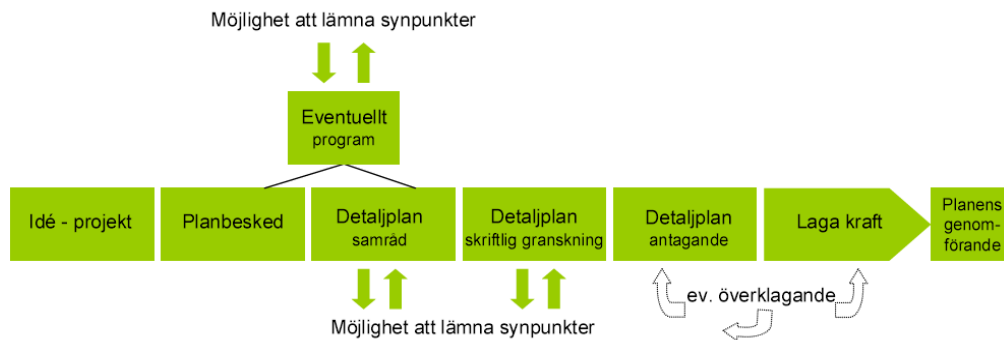


Göteborgs Stad
Stadsbyggnadskontoret

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 2014-12-15

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:

Sirpa Ruuskanen Johansson, Stadsbyggnadskontoret, tfn 031-368 17 87

Adam Pettersson, Stadsbyggnadskontoret, tfn 031-368 19 99

Nina Larsson, Fastighetskontoret, tfn 031-368 11 98

Sara Malm, Trafikkontoret, tfn 031-368 23 48

Samrådstitid: <dag månad – dag månad år>



Planhandling

Samråd

Datum: 2018-12-11, rev: åååå-mm-dd

Aktbeteckning: 2 -xxxx

Diarienummer SBK: 0449/11

Handläggare SBK

Adam Pettersson

tel: 031-368 19 99

adam.pettersson@sbk.goteborg.se

Diarienummer FK: 6994/15

Handläggare FK

Nina Larsson

Tel: 031-368 11 98

nina.larsson@fastighet.goteborg.se

Detaljplan för förskola och bostäder vid Guldhedsgatan inom stadsdelen Guldheden i Göteborg

Detaljplanen är upprättad med standard förfarande enligt PBL (2010:900,SFS 2014:900)

Planbeskrivning

Detaljplanen omfattar följande handlingar:

Planhandlingar:

- Planbeskrivning (denna handling)
- Plankarta med bestämmelser
- Grundkarta
- Illustrationskarta

Övriga handlingar:

- Fastighetsförteckning (publiceras ej på Internet)

Utredningar:

- Bullerberäkning, Stadsbyggnadskontoret 2017-06-13.
- Dagvatten PM för del av Guldheden 754:4, Kretslopp och vatten 2017-04-19.
- Luftmiljöutredning, COWI 2018-02-13
- Översiktlig miljöteknisk markundersökning, Sweco 2017-01-05.
- Hälsoriskbedömning förorenad mark, Sweco 2018-03-08.
- Geotekniskt och bergtekniskt utlåtande, Fastighetskontoret 2017-08-17.
- Naturinventering med särskild hänsyn till mindre hackspett, Norconsult 2013-03-07.
- Mindre Hackspett och naturvärden vid Medicinareberget och Sahlgrenska sjukhuset, Naturcentrum 2014-07-04.
- Mobilitets- och parkeringsutredning, Stadsbyggnadskontoret 2018-09-11.
- Trafikförslag, Norconsult 2018-11-23.

Innehåll

SAMMANFATTNING	6
<i>Planens syfte och förutsättningar</i>	6
<i>Planens innebörd och genomförande</i>	6
<i>Överväganden och konsekvenser</i>	7
PLANENS SYFTE OCH FÖRUTSÄTTNINGAR	8
<i>Syfte</i>	8
<i>Läge, areal och markägförhållanden</i>	8
<i>Planförhållanden</i>	10
<i>Mark, vegetation och fauna</i>	10
<i>Fornlämningar, kulturhistoria och befintlig bebyggelse</i>	11
<i>Sociala aspekter</i>	11
<i>Trafik och parkering, tillgänglighet och service</i>	12
<i>Teknik</i>	12
<i>Störningar</i>	12
DETALJPLANENS INNEBÖRD OCH GENOMFÖRANDE	15
<i>Bebyggelse</i>	15
<i>Trafik och parkering</i>	16
<i>Tillgänglighet och service</i>	19
<i>Räddningstjänst</i>	19
<i>Friytor</i>	19
<i>Solstudie</i>	20
<i>Sociala aspekter</i>	21
<i>Teknisk försörjning</i>	21
<i>Övriga åtgärder</i>	23
<i>Huvudmannaskap och ansvarsfördelning</i>	26
<i>Fastighetsrättsliga frågor</i>	27
<i>Avtal</i>	28
<i>Tidplan</i>	29
<i>Genomförandetid</i>	29
ÖVERVÄGANDEN OCH KONSEKVENSER	29
<i>Nollalternativet</i>	29
<i>Sociala konsekvenser och barnperspektiv</i>	29
<i>Miljökonsekvenser</i>	30
<i>Ekonomiska konsekvenser av detaljplan</i>	32
ÖVERRENSSTÄMMELSE MED ÖVERSIKTSPLANEN	33

Sammanfattning

Planens syfte och förutsättningar

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra uppförande av en ny byggnad med förskola i 8 avdelningar samt bostäder, totalt cirka 90 smålägenheter vid Guldhedsgatan strax söder om infarten till Fricksgatan. Detaljplanen möjliggör också lokaler i bottenvåningen mot Guldhedsgatan och ska bidra till stadsbebyggelsen och ge ett tryggare gaturum längs Guldhedsgatan.

Översiktsplanen för Göteborgs kommun anger området som *Bebyggelseområde med grön- och rekreationsytor*.

För området finns ingen tidigare detaljplan och i dag är det ett obebyggt grönområde. Väster om planområdet finns ett befintligt kolonistugeområde.

Planområdet har bedömts utgöra en delvis lämplig biotop för mindre hackspett.

Skadan som exploateringen orsakar på biotopen bedöms acceptabel med hänsyn till att angränsande likvärdiga områden finns i staden. Inom området finns några större träd i den nordvästra delen, bland annat alm med ett visst naturvärde. I övrigt bedöms inga unika naturvärden finnas.

Planområdet är idag otillgängligt, men kring området finns både gator samt cykel- och gångbanor utbyggt. Kollektivtrafik finns på Guldhedsgatan med tät trafik och flera olika linjer.

Planens innebörd och genomförande

Detaljplanen medger uppförande av en större lamellbyggnad med bostäder, utbildningslokaler och centrumverksamheter längs med Guldhedsgatan. Byggrätterna kommer att markanvisas av fastighetsnämnden. Föreslagen bebyggelse begränsas med nockhöjder och avses bli som högst i den södra delen och vinkeldelen för att sedan trappas ned i höjd längs Guldhedsgatans gaturum åt nordost. De högsta delarna beräknas kunna bli cirka 9 våningar och de lägre delarna cirka 7 och 5 våningar sett från gatan.

Detaljplanen som helhet bedöms ge begränsade förändringar i trafikflödet med bil i och närområdet. Angöring till den nya byggnationen föreslås ske via en ny lokalgata utmed Änggårdskolonins södra sida som ansluter till Medicinaregatan i väster för vidare utfart mot Guldhedsgatan.

En översiktlig miljöteknisk markundersökning visar att det finns förhöjda halter av främst bly och PAH:er men i viss mån även arsenik, kvicksilver och zink inom planområdet. Det har genomförts en platsspecifik hälsoriskbedömning med avseende på förorenad mark. Denna visar att det sannolikt krävs åtgärder för att nå godkända nivåer för planerad markanvändning.

En mobilitets- och parkeringsutredning har tagits fram för detaljplanen. Med hänsyn till platsens förutsättning att lokalisera parkering inom rimligt avstånd utanför planområdet kan samtliga parkeringar utom för hämtning/lämning vid förskola lösas genom avtal. Parkering för hämtning/lämning behöver vara i direkt anslutning till förskola. På grund av förutsättningar med låg trafikmängd för den nya lokalgatan,

yteffektivitet och trafiksäkra vägar för barn bedöms det i denna plan möjligt att lägga två parkeringsplatser för hämtning/lämning längs med den nya gatan.

Utevistelse för bostäder anordnas inom kvartersmark för bostäder. Förskolegården anläggs inom område betecknat som friluftsområde (R) i detaljplanen.

Geotekniskt har marken bedömts som lämplig för planerad exploatering.

Planområdet ligger i direktanslutning till Guldhedsgatan. Med hänsyn till trafikbelastningen och luftkvalitén längs Guldhedsgatan införs planbestämmelse om att tilluftsintag ska placeras åt väster, bort från Guldhedsgatan.

Det bedöms motiverat att exploatera i området trots bullersituationen vid Guldhedsgatan då planområdet har ett centralt och attraktivt läge för bostäder med närhet till kollektivtrafik, service och alternativ utevistelse. Lämpliga bostäder och förskola med tyst sida kan uppföras och ges en gårdsmiljö som väl klarar riktlinjerna.

Överväganden och konsekvenser

Planområdet tar i anspråk ett orört grönområde i staden för exploatering. Behovet av förskoleplatser och bostäder bedöms motivera detta.

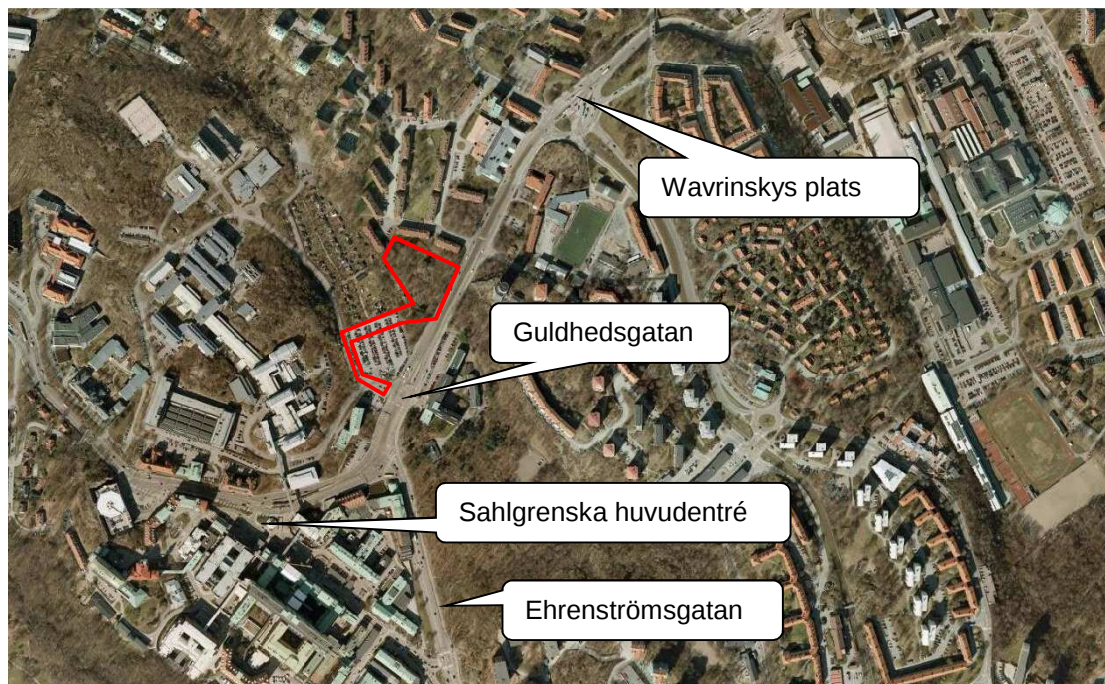
Kommunen har bedömt att ett genomförande av detaljplanen inte kommer att medföra någon betydande miljöpåverkan.

Planens syfte och förutsättningar

Syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra uppförande av en ny byggnad med förskola i 8 avdelningar samt bostäder, totalt cirka 90 smålägenheter vid Guldhedsgatan strax söder om infarten till Fricksgatan. Detaljplanen möjliggör också lokaler i bottenvåningen mot Guldhedsgatan och ska bidra till stadsbebyggelsen och ge ett tryggare gatuumrums längs Guldhedsgatan.

Läge, areal och markägoförhållanden



Planområdet är beläget vid Guldhedsgatan, cirka 2,3 kilometer söder om Göteborgs centrum (röd markering).



Grundkarta med planområdets gräns

Planområdet omfattar cirka 1,0 hektar och ägs av Göteborgs stad.

Fastighetsägare och rättighetshavare framgår av fastighetsförteckningen.

Inom planområdet finns en befintlig nyttjanderätt i form av ett arrende för parkeringsändamål samt ett tillstånd avseende grundvattenrör. Arrendator är Göteborgs Stads Parkerings AB och tillståndshavare är Stadsbyggnadskontoret.

I direkt anslutning till planområdet ligger ett kolonistugeområde på mark som utarrenderas av kommunen. Detta arrendeområde bedöms inte påverkas av detaljplanen.

Planförhållanden

Översiktsplanen för Göteborgs kommun anger området som *Bebyggelseområde med grön- och rekreationsytor*. För området finns ingen tidigare detaljplan.

Byggnadsnämnden godkände 2014-03-20 ett program för Medicinareberget och Sahlgrenska. Utbyggnaden av förskola följer inriktningen i programmet.

Planområdet är inte planlagt sedan tidigare. Planområdet angränsar i norr till stadsplan för Norra Guldheden (FIIac 2588), i öster till Guldhedsgatan (FIIac 2817) och i söder och väster till Sahlgrenska universitetssjukhusets verksamheter samt till Änggårdskolonin, som inte är planlagda.

Mark, vegetation och fauna

Planområdet är i dag obebyggt grönområde och relativt tätbevuxet med en bergshöjd centralt i området. Höjdskillnaden är totalt cirka 12 meter. Lägsta punkt är cirka +47 meter i den västra delen. Högsta punkt centralt i området ligger på +59 meter. Utmed Guldhedsgatan sluttar området åt sydväst.

Planområdet är beläget inom mark som i SGUs översiktliga undersökningar har bedömts vara normal- eller lågriskområde för radon.

Naturinventering

Planområdet som till stor del utgörs av naturmark med både större träd och annan vegetation har studerats i flera omgångar med anledning av annan planering på Medicinareberget. Det har bland annat gjorts två naturinventeringar, den första 2013 av Norconsult och en 2014 av Naturcentrum. Planområdet har bedömts utgöra en delvis lämplig biotop för mindre hackspett. Dock har inga häckningar eller andra tecken på hackspetten kunnat konstateras inom planområdet vid utredningarnas upprättande. Det har därför bedömts osannolikt att någon hackspett påverkas negativt. Samtidigt kommer exploateringen innebära att en potentiellt lämplig biotop för mindre hackspett påverkas, delvis förstörs eller i vart fall minskas i sin omfattning. Totalt sett bedöms skadan som exploateringen orsakar på biotopen acceptabel med hänsyn till att angränsande likvärdiga områden finns i staden.

Inom området finns några större träd i den nordvästra delen, bland annat alm med ett visst naturvärde. I övrigt bedöms inga unika naturvärden finnas.



Område där träd med stamomkrets över 80 centimeter påträffats.

Fornlämningar, kulturhistoria och befintlig bebyggelse

Det finns inga kända fornlämningar inom planområdet. Kring planområdet finns en varierad bebyggelse med både flerbostadshus, kolonistugor och mer institutionella byggnadskomplex. Norr om planområdet finns flerbostadshus i 3-4 våningar uppförda som lamellhus i rött tegel med valmade tak. Flerbostadshusen på norra Guldheden finns utpekad i bevarande program (Kulturhistoriskt värdefull bebyggelse i Göteborg).

Väster om planområdet finns ett befintligt kolonistugeområde. Planområdet angränsar i söder till Sahlgrenska sjukhusets olika delar. Öster om planområdet finns Guldhedsgatan och bostäder på södra Guldheden, bland annat studentbostäder i ett före detta vattentorn.

Söder och väster om planområdet finns omfattande byggnadskomplex knutna till Sahlgrenska sjukhusets verksamheter.

Sociala aspekter

Upplåtelseformen i området är till majoritet bostadsrätter i privat ägo. Undantag finns med privatägda hyresrätter. Guldheden är ett utpräglat bostadsområde, men det finns också vissa mindre verksamheter och lokal service. I närhet till området finns också både Chalmers, Geovetarcentrum samt Sahlgrenska sjukhuset.

Guldhedsgatan har idag en karaktär av ett trafikstråk. Gatan utgör en viktig länk i staden som trafikeras av en rad buss- och spårvagnslinjer. Gaturummet längs Guldhedsgatan erbjuder gångbana på båda sidorna av gatan, den södra sidan har dubbelriktad cykelväg. Det är dock få verksamheter längs Guldhedsgatans gaturum och således också förhållandevis lite aktivitet förutom transport. Bostäderna på södra Guldheden söder om Guldhedsgatan ligger avgränsade av en brant slänt vilket gör att dessa inte

har direkt inverkan på upplevelsen av aktivitet vid gaturummet. Norr om Guldhedsgatan finns planområdet, ett grönområde som idag inte tillför stadslivet och gaturummet någon aktivitet.

Trafik och parkering, tillgänglighet och service

Själva planområdet är i dag otillgängligt. Grönområdet är tätbevuxet och kuperat, och utan logiska kopplingar in i området. Kring planområdet finns en befintlig vägstruktur där Guldhedsgatan är ett större trafikstråk i staden med både biltrafik, bussar och spårvagn. Gång- och cykelväg finns parallellt med Guldhedsgatan. Söder om planområdet finns en större parkeringsplats i anslutning till Sahlgrenska sjukhuset.

Närmaste kollektivtrafikhållplats är belägen vid Medicinaregatan eller Wavrinskys plats, cirka 200 respektive 300 meter från planområdet. Tillgängligheten bedöms vara god till dessa.

Inom planområdet föreslås en ny förskola. I närhet till planområdet finns Guldhedsskolan som är en grundskola cirka 600 meter gångväg bort. Planområdet har också nära till både Chalmers, Geovetarcentrum och Sahlgrenska Universitetssjukhuset.

Service finns inom nära avstånd med kollektivtrafik förutom den service som finns i närområdet. Bland annat finns dagligvaruhandel vid Doktor Fries torg.

Planområdet har god tillgång till grönområden i närhet. Förutom den egna förskolegården så finns det grönområden på Guldheden och i närhet till Slottsskogen.

Teknik

Planområdet är obebyggt och inte anslutet till teknisk infrastruktur idag. Området bedöms kunna försörjas med befintlig infrastruktur i närhet till planområdet via nya anslutningspunkter och lokal utbyggnad inom kvartersmark.

Störningar

Buller

Planområdet bedöms vara utsatt för trafikbuller. Den huvudsakliga bullerkällan bedöms vara trafik på Guldhedsgatan. Guldhedsgatan innefattar både biltrafik, bussar och spårvagnstrafik som alstrar buller till planområdet.

Luftkvalitet

Luftkvaliteten i området har bedömts i en luftkvalitetsbedömning, COWI 2018. Resultaten visar att halterna av NO₂ och PM₁₀ i planområdet ligger under miljökvalitets-normen i dagsläget och i samtliga framtidsscenarier. Miljökvalitetsmålen för NO₂ klaras inte idag, men gör det år 2023, undantaget vägområdet, och år 2035 i hela planområdet. För PM₁₀ klaras inte miljökvalitetsmålet för årsmedelvärde i planområdet i något av scenarierna, medan målet för dygnsmedelvärde klaras i alla.

I dagsläget ligger dygnsmedelhalterna av NO₂ i planområdet strax under miljökvalitets-normen. Övriga MKN klaras med större marginal. I framtiden väntas halterna av NO₂ minska i planområdet och MKN kommer att klaras med god marginal både 2023 och 2035. Inga åtgärder behöver alltså vidtas med hänsyn till luftkvaliteten, för att

MKN ska klaras. De lägre halterna beror på att utsläppet av NO₂ per fordon vid det laget förväntas vara mycket lägre än i dagsläget. I dagsläget och år 2023 ligger halterna av NO₂ i planområdet och andra delar av beräkningsområdet över miljökvalitetsmålet, medan målet uppnås i planområdet i scenarierna för 2035.

Halterna av PM₁₀ ligger under miljökvalitetsnormen såväl i planområdet som i resten av beräkningsområdet i alla beräknade scenarier. Halterna ökar dock något i framtiden, jämfört med idag. Miljökvalitetsmålet för årsmedelvärde klaras inte i något av scenarierna, vilket beror på en hög bakgrundsnivå av PM₁₀. För att klara detta mål behöver partikelhalterna sänkas i såväl Göteborg som Sverige och Europa. Miljökvalitetsmålet för dygn klaras i planområdet i alla scenarier.

I utredningen ingick att studera en eventuell framtida tunnelmynning för biltrafik väster om detaljplanen. Den effekt på luftkvaliteten som kan noteras av tunneln genom Medicinareberget är att de förhöjda halterna på Per Dubbsgatan minskar och att halterna vid tunnelmynningen på Medicinaregatan höjs. Påverkan från tunnelmynningen bidrar inte till några överskridanden av miljökvalitetsnormerna eller miljökvalitetsmålen i det aktuella planområdet.

Förorenad mark

En översiktlig miljöteknisk markundersökning visar att det finns förhöjda halter av främst bly och PAH:er men i viss mån även arsenik, kvicksilver och zink inom planområdet (Sweco, 2017-01-05). Medelhalterna av bly och PAH:er överstiger Naturvårdsverkets generella riktvärden för känslig markanvändning (KM) medan endast maxhalter av övriga ämnen överstiger KM. Föroreningarna förekommer ytligt och tros härröra från luftnedfall. Föroreningshalterna kan därför ses som bakgrundshalter inom den här delen av staden. Inom de ytor som ska bebyggas kommer föroreningarna hanteras då de ytliga jordlagren tas bort innan grundläggning. Inom övriga ytor kan det vara önskvärt att bevara förekommande jordlager och vegetation då marken ska användas för lek och rekreation. Att få bort förorenad jord från den här marktypen, med tunna jordlager på berg och i bergskrevor är inte heller lätt att genomföra med fullgott resultat vilket ger ytterligare en anledning att titta närmare på vilka risker nuvarande föroreningssituation skulle kunna innebära.

Det har genomförts en platsspecifik hälsoriskbedömning med avseende på förorenad mark (Sweco, 2018-03-08). När beräkningar görs enligt Naturvårdsverkets modell, men med platsspecifika förutsättningar istället för generella, kvarstår bly med en representativ halt som överstiger även ett platsspecifikt riktvärde. Det riktvärdet är beräknat utifrån ett konservativt antagande att man vistas inom området dygnet runt 365 dagar om året. Om vistelsetiden sänks till 250 dagar om året klarar sig även bly under ett platsspecifikt riktvärde.

När det gäller åtgärdsmetoder finns alternativ som rening av jord där den ligger (insitumetoder), övertäckning med rena massor eller urschaktning av förorenade massor. Urschaktning ligger nog närmast till hands men även det är svårt att genomföra i den här terrängen. Möjligen kan grävschakt med maskin kombineras med sugschakt för att komma åt svåra ställen. Metoden är dock dyr och tidskrävande. Resultatet efter urschaktningen blir blottlagda och skrapade berghällar utan vegetation.

Sammanfattningsvis kan sägas att om försiktighetsprincipen ska gälla fullt ut innebär områdets blyhalter att riskreducerande åtgärder behövs för planerad markanvändning.

Åtgärderna blir komplicerade och kostsamma och markytan blir inte attraktiv efteråt men det är inte omöjligt att genomföra. Om tillsynsmyndigheten accepterar föroreningshalter som klarar platsspecifika riktvärden som beräknats med en nedjustering av vistelsetid så kan marken användas för föreslaget ändamål utan några åtgärder. Oavsett vilket alternativ det blir så bör man kunna anta detaljplanen då markens lämplighet på det ena eller andra sättet säkerställs.

Detaljplanens innebörd och genomförande

Detaljplanen medger uppförande av en större lamellbyggnad längs med Guldhedsgatan som föreslås avslutas med en vinklad del inåt Änggårdskolonins koloniträdgårdar. Planen medger uppförande av bostäder, utbildningslokaler och centrumverksamheter så som lokaler. En del av ytan planläggs också som kvartersmark för friluftsändamål som avses användas som förskolegård.

Kvartersmark för bostäder-, centrum- och utbildningsändamål kommer att markanvisas av fastighetsnämnden. Avtal om genomförande av detaljplanen kommer att tecknas med markanvisad exploatör. Kommunen är huvudman för allmän plats och ansvarar för utbyggnad och framtida drift och underhåll. Exploatören ansvarar för utbyggnad av kvartersmark.

Bebyggelse

Föreslagen bebyggelse begränsas med nockhöjder och avses bli som högst i den södra delen och vinkeldelen för att sedan trappas ned i höjd längs Guldhedsgatans gaturum åt nordost. De högsta delarna beräknas kunna bli cirka 9 våningar och de lägre delarna cirka 7 och 5 våningar sett från gatan. Byggnaden avses inrymma en förskola i 8 avdelningar samt cirka 90 smålägenheter, med intention om att dessa kommer vara studentlägenheter. Förskolan förläggs i den sydvästra delen och i den vinklade delen, här ryms på andra och tredje våningen 4 avdelningar vardera. I entrévåningen förläggs köks- och personalutrymmen. I resten av entrévåningen görs lokaler för verksamheter längs Guldhedsgatan. I detaljplanen planläggs del av området som kvartersmark för friluftsområde, denna yta avses primärt iordningställas som förskolegård för barnens utevistelse. Utevistelse för boende avses lösas i den nordöstra delen av planområdet, samt med takterrasser i de två lägre byggnadsdelarna.



Illustrationsskiss, 2018.

Trafik och parkering

Detaljplanen som helhet bedöms ge begränsade förändringar i trafikflödet med bil i och närområdet. Den ökade belastningen bedöms också bli begränsad med hänsyn till att föreslagna bostäder föreslås uppföras med låga parkeringstal, detaljplanen i sin helhet har ett begränsat behov av parkeringsplatser. Detta gäller särskilt om smålägenheterna blir studentbostäder. Den omedelbara närheten som byggnationen får till kollektivtrafik och cykelinfrastruktur bedöms kunna minska behovet av biltrafik till planområdet och parkeringsbehovet bedöms således lågt. Dock kan hämtning och lämning till förskola vid specifika tider ge en ökad belastning i det absoluta närområdet.

Gator, GC-vägar

Angöring till den nya byggnationen föreslås ske via en ny lokalgata utmed Änggårdskolonins södra sida som ansluter till Medicinaregatan i väster för vidare utfart mot Guldhedsgatan. I den östra sidan avslutas den nya gatan med en yta för vändande fordon i anslutning till den nya bebyggelsen.

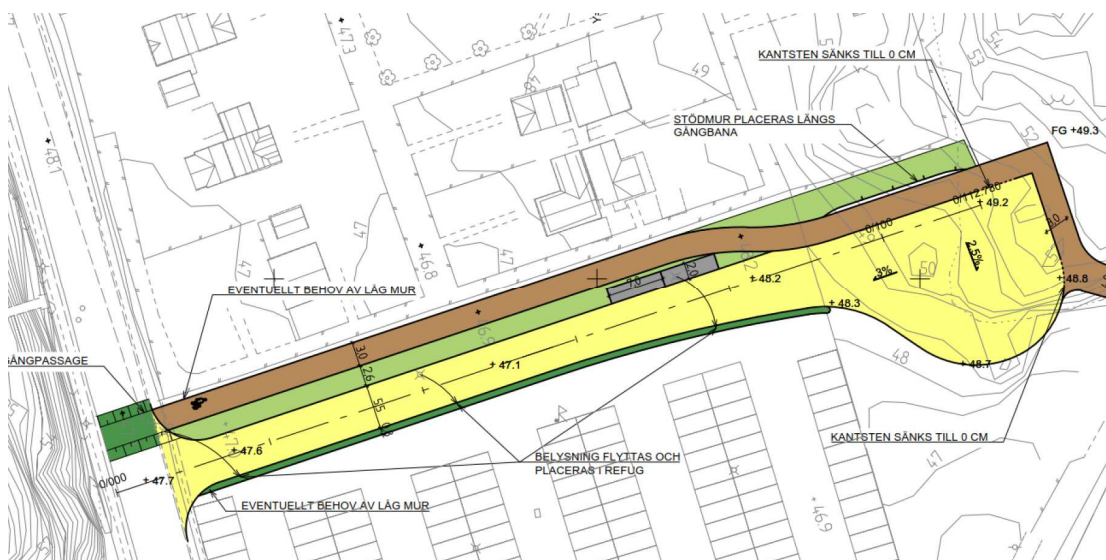
Trafikförslaget (Norconsult 2018-11-23) innebär att Guldhedsgatan ges en ny utformning för att ge plats åt bland annat bredare gångbana och entréer till studentbostäderna. Detaljplanen säkerställer att allmän platsmark för gata bevaras utmed Guldhedsgatan, detta möjliggör utbyggnad av cykelbana utmed Guldhedsgatans västra sida på sikt. Denna byggs inte ut i ett första skede och tills vidare utformas därför ytan som gångbana och en temporär vistelseyta som innefattar sittmöjligheter och grönska.

Den nya lokalgatan med anslutning till Medicinaregatan anläggs mellan de södra entréerna till Änggårdens koloniområde och den befintliga parkeringsytan. Norr om lokalgatan anläggs också en ny gångbana som sammankopplas med gångbana längs Guldhedsgatan. Lokalgatan dimensioneras för att klara vändning med större fordon vid t e x sophämtning. Två parkeringsplatser anläggs längs tillfartsvägen för hämtning/lämning till förskolan.

Utfartsläget vid Guldhedsgatan bedöms få en marginellt ökad belastning då exploateringen inte innefattar så många nya parkeringsplatser samt att delar av befintlig parkeringsplats tas i anspråk för ny infartsväg.

Utfart till Guldhedsgatan bedöms kunna ske vid befintligt utfartsläge från Medicinaregatan. Utfarten är signalreglerad med möjlighet att köra både upp längs Guldhedsgatan mot Wavrinskys plats samt ner mot Sahlgrenska sjukhuset och vidare mot Linnéplatsen eller Toltorpsdalen. Trafikmiljön påverkas främst vid den nya in/utfarten till lokalgatan där trafikanter på Medicinaregatan får en ny korsningspunkt att ta hänsyn till.

För Medicinareberget finns studier gjorda för hur infrastrukturen ska lösas på sikt. Detta innefattar bland annat en strukturplan där platsen vid Medicinarebergets parkering föreslås omvandlas för att ge bättre trafikflöden och mer utrymme för byggnation. En idé är en tunnel genom Medicinareberget med utlopp vid Linnéplatsen. Detaljplanen utformas så att denna länk inte omöjliggörs och för att i minsta möjliga mån påverka framtida möjligheter till omvandling av Medicinarebergets parkering och angränsande trafikområden.



Utdrag ur trafikförslaget för planområdet, Norconsult 2018-11-23.

Naturstig

I den norra delen av planområdet leder en befintlig promenadstig från Fricksgatan ned till koloniområdet väster om detaljplanen. Denna säkerställs genom att läggas inom naturmark.

Parkering för bil och cykel

En mobilitets- och parkeringsutredning har tagits fram för att bedöma lämpligt parkeringstal för bil och cykel, Stadsbyggnadskontoret 2018-09-11.

Utredningen visar att detaljplanen ligger inom zon A och erbjuder en god sammanvägd tillgänglighet. Projektet förutsetts i utredningen bli studentbostäder vilket ger ett lägre parkeringstal för bil, om så inte skulle bli fallet krävs avtal för fler parkeringsplatser samt en förnyad mobilitets- och parkeringsutredning.

Planen har en begränsad tillgång till friyta för boende och förskolebarn. Med hänsyn till förskole brist och behov av studentboende har planen sett positivt på att bibehålla exploateringsgrad och se till möjliga lösningar för parkering utanför planområdet. Med hänsyn till platsens förutsättning att lokalisera parkering inom rimligt avstånd utanför planområdet kan samtliga parkeringar utom för hämtning/lämning vid förskola lösas genom avtal. Parkering för hämtning/lämning behöver vara i direkt anslutning till förskola. På grund av förutsättningar med låg trafikmängd för den nya lokalgatan, yteffektivitet och trafiksäkra vägar för barn bedöms det i denna plan möjligt att lägga två parkeringsplatser för hämtning/lämning längs med den nya gatan. Eftersom detta är allmän platsmark finns det ingen garanti för denna plats i framtiden. Den sammanvägda bedömningen är en lösning med angöring för lastbilar och hämtning/lämning inom allmän platsmark är acceptabel i detta läge av staden med begränsade ytor.

Den handel som möjliggörs i detaljplanen förväntas bli av en lokalkaraktär med en kundkrets som främst bor i direkt närhet till planområdet. Detta gör att parkeringstalet för handel har satts lågt. Lokaler ska fördelas i byggnaden på så sätt att leveranser som stannar i vändytan har max 25 meter till entré. Sopstation ska placeras på så sätt att sopbilar som stannar i vändytan har max 25 meter till sopstation. Parkering för

rörelsehindrade ska kunna anläggas vid behov på kvartersmark i anslutning till vändytan. Från denna parkering ska det vara max 25 meter till entré.

Det är vid utredningens framtågande inte känt om framtida exploatör kommer att ha ambitioner om genomförande av mobilitetsåtgärder. Detta har därför inte tagits med i bedömningarna.

Parkeringsstal samt lämpligt antal parkeringsplatser redovisas i tabeller nedan.

Parkeringsstal		
Funktion	Parkeringsstal Bil	Parkeringsstal cykel
Studentbostäder	0,05 platser/lägenhet	1,5 platser/lägenhet
Förskola	0,3 platser/avdelning	32 platser/8 avd
Lokaler (handel, kontor)	4 platser/1000 BTA	4 platser
Antal parkeringsplatser		
Funktion	Bilplatser	Cykelplatser
Studentbostäder	4,4 → 4 platser	132 platser
Förskola	2,4 → 2 platser	32 platser
Lokaler (handel, kontor)	2,24 → 2 platser	4 platser
Totalt	8 stycken	159 stycken

Tillgänglighet och service

Detaljplanen möjliggör en förskola med 8 avdelningar. I övrigt finns god kommunal service tillgängligt i närhet till planområdet. Detaljplanen möjliggör också verksamheter i lokaler i bottenvåningen utåt Guldhedsgatan. Lokalerna bedöms få attraktiva lägen med potential att skapa ett mer levande gaturum.

Räddningstjänst

För eventuell utrymning av byggnaden bedöms uppställning av fordon kunna ske längs Guldhedsgatan. Om byggnaden utformas med loftgång och flera trapphus underlättas utrymning.

Friytor

Utevistelse för bostäder anordnas inom kvartersmark för bostäder. Uteplatser mot Guldhedsgatan bedöms inte få godkända bullernivåer. Uteplatser som klarar bullerriktvärden måste därför ordnas bort från vägen eller som gemensamma gårdsmiljöer skyddade mot buller av huskroppen. Som komplement kan exempelvis takterrass ordnas där huset trappas ned åt nordost.

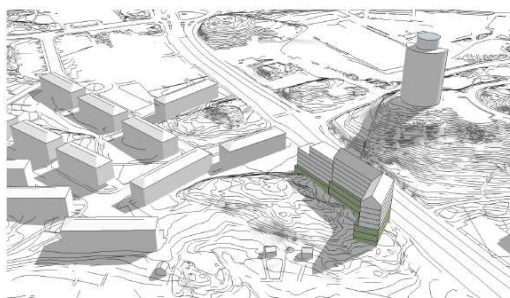
Förskolegården anläggs inom område betecknat som friluftsområde (R) i detaljplanen via nyttjanderättsavtal med kommunen. Ytan för förskolegård utgör totalt cirka 3850 kvadratmeter och kommer att erbjuda en kuperad miljö med en något flackare del i den nordvästra delen. I den flackare delen möjliggörs en mindre byggrätt för förrådsbyggnader.

Solstudie

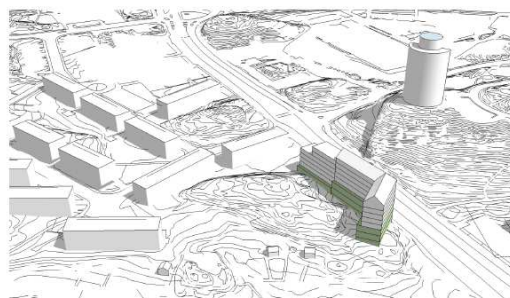
En enklare solstudie har gjorts för föreslagen byggnad. Denna visar att omkringliggande bebyggelse inte påverkas alls sommartid (21 juni). Dock påverkas den egna gården av skuggning under förmiddagen och tidig eftermiddag. Detta bedöms inte utgöra någon nackdel då en förskolegård har behov av att ha skuggiga platser.

Vid vår och höst (21 mars/21 september) påverkas inte heller omkringliggande bebyggelse. Den egna gården får dock i princip konstant skugga intill byggnaden mellan klockan 09-15. Den västra delen av förskolegården får dock sol tidigare på eftermiddagen, och det bedöms som helhet ge goda förutsättningar för utevistelse för barnen. För boende så får uteplatsen på gården sol endast från cirka klockan 14 – 17. Dock föreslås byggnaden erbjuda alternativa uteplatser i form av takterrasser som får bättre solförhållanden under hela dagen.

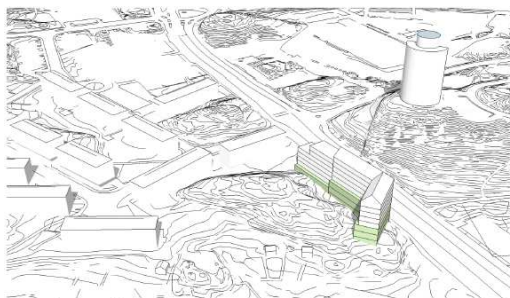
Som helhet bedöms den skuggpåverkan som uppkommer för den egna gården som acceptabla i stadsmiljön.



Volymstudie, 21 juni klockan 9.00



Volymstudie, 21 juni klockan 12.00

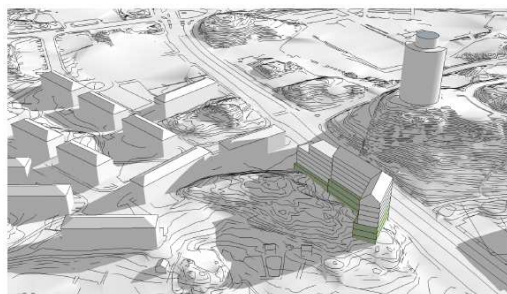


Volymstudie, 21 juni klockan 15.00

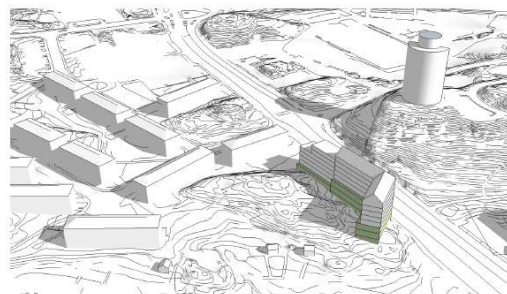


Volymstudie, 21 juni klockan 18.00

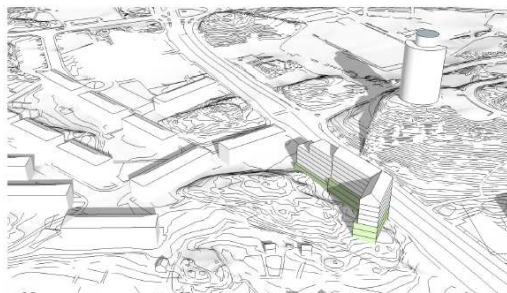
Solförhållanden 21 juni (sommars) klockan 9, 12, 15 och 18.



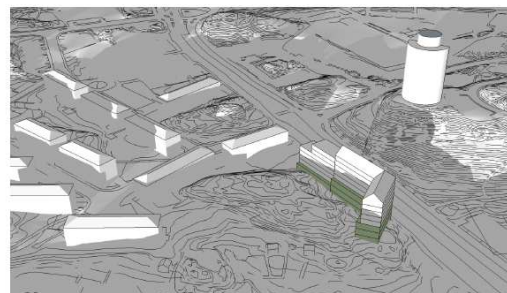
Volymstudie, 21 mars klockan 9.00



Volymstudie, 21 mars klockan 12.00



Volymstudie, 21 mars klockan 15.00



Volymstudie, 21 mars klockan 18.00

Solförhållanden 21 mars (vår/höst) klockan 9, 12, 15 och 18.

Naturmiljö

Planområdet är idag ett icke planlagt grönområde som tas i anspråk i och med planerad exploatering. I detaljplanen avses gröna ytor fortsatt finnas, dels för förskolan som yta för utevistelse, men även som rekreativa ytor för utevistelse åt boende. Föroreningshalterna i jorden innebär dock att det kan bli aktuellt att utskifta jord i området och att återplantering kommer behöva ske med nya växter.

Sociala aspekter

En ökad mängd boende samt entréer vända mot gaturummet längs Guldhedsgatan bidrar till en ökad aktivitet och rörelse i området. Detta bör bidra till en ökad trygghet längs Guldhedsgatan. Då stora delar av planområdet fortsatt kommer vara avsett för förskolegård och utevistelse så kommer en viss grönfaktor finnas kvar i området. De gröna delarna av planområdet blir också direkt angränsande till koloniträdgårdarna väster om planområdet vilket stärker planområdet.

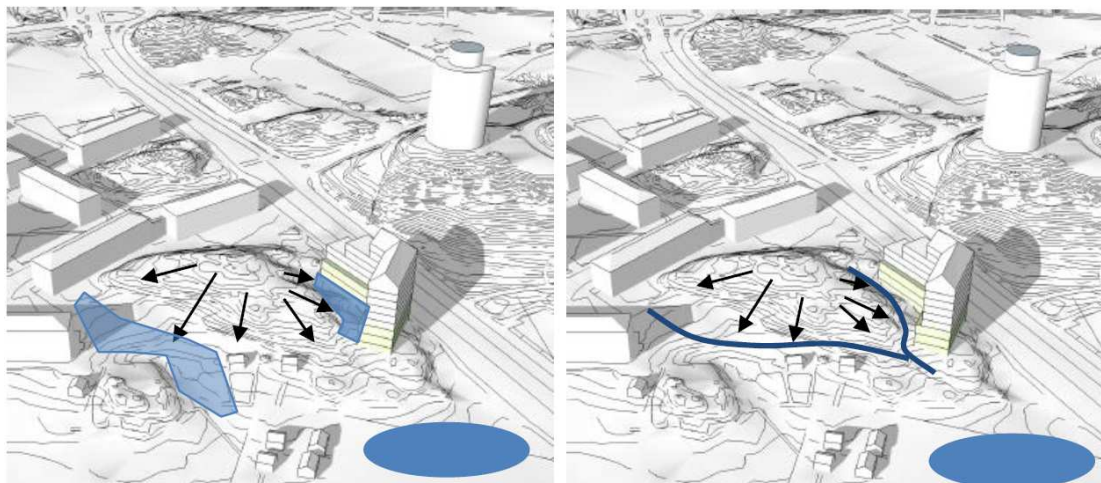
Teknisk försörjning

Inom planområdet finns inga kända befintliga ledningar.

Dagvatten

En dagvattenutredning har tagits fram för planområdet, Kretslopp och vatten 2017-04-19. Exploatering av grönytor i planområdet innebär att dagvattenflödet ökar på grund av den ökade mängden hårdgjord yta. Runt planområdet finns allmänna vattenledningar men en utbyggnad av dagvattenledningar på cirka 100 meter krävs också. Provtagning har visat att naturmarken inom planen idag innehåller förhöjda föroreningshalter. Dagvattenanläggningarna behöver utformas med hänsyn till att rening av dagvattnet ska kunna ske.

För att uppnå reningskrav och stadens krav på fördröjning av 10 millimeter dagvatten per kvadratmeter hårdgjord yta föreslås två krossdiken anläggas inom planen. Ett dike planeras för att fördröja vatten från den privata fastigheten och det andra diket för att fördröja och rena dagvattnet från lokalgatan inom planen. Diket på kvartersmark föreslås placeras mellan höjdpunkten och bostadsbyggnaden och på allmän plats placeras det mellan väg och koloniträdgårdar. Utöver detta föreslås höjning av marken invid planerad husbyggnad för att området ska klimatsäkras. Om inte detta görs riskerar det nybyggda huset att översvämmas vid skyfall. Planområdet ligger inom strukturplanerarbetet för Linnégatans avrinningsområde och befintlig parkering söder om planområdet är utpekad som en plats för att magasinera vatten vid skyfall.



Vägar för skyfall inom planområdet. Utan åtgärder samlas vatten vid den planerade bebyggelsen, detta kan undvikas med hjälp av höjsättning och avskärande diken. Det ovala blå området illustrerar magasinering på parkeringen söder om planområdet som planeras i strukturplanen. Kretslopp och vatten 2017-04-19.

Föroreningsberäkningar visar att halter ökar efter exploatering. Med föreslagna dagvattenanläggningar uppnås både kraven för fördröjning och rening. Dagvattenanläggningar som byggs i samband med detaljplanens genomförande ska anmälas till miljöförvaltningen.

Dagvattnet från planområdet avleds inte till ett markavvattningsföretag.

Vatten och avlopp

Nya ledningar byggs ut i den nya gatan inom planområdet, totalt cirka 100 meter för att nå befintliga ledningar i Medicinaregatan. Ny anslutningspunkt för bebyggelsen görs vid den planerade vändplatsen. Att koppla mot Guldhedsgatan bedöms inte lämpligt.

Kapaciteten i befintliga system bedöms tillräckliga kring området. Brandvattenkapaciteten bedöms också tillräcklig och stigarledningar kommer inte att krävas. Om sprinklersystem önskas får detta utredas separat vid projektering.

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

Värme

Uppvärmning avses ske med fjärrvärme. Inom planområdet finns inga befintliga fjärrvärmeledningar. Men kapacitet finns i närliggande nät för att ansluta planerad exploatering.

El och tele

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

Angöring för avfallshantering föreslås i första hand vid den föreslagna vändplatsen i planområdet. Vändplatsen ska dimensioneras för att möjliggöra rundkörning med renhållningsfordon, då backvändning i närhet till planerad förskola bedöms olämpligt.

I bostäder och verksamheter ska finnas erforderliga kärl för sortering av avfall i olika fraktioner. Närmsta återvinningsstation finns vid Seminariegatan 20 cirka 700 meter från planområdet.

Övriga åtgärder

Geoteknik/bergteknik

Ett geotekniskt och bergtekniskt utlåtande har tagits fram av fastighetskontoret, fastighetskontoret 2017-08-17. Marken inom föreslaget planområde bedöms som lämplig för planerad exploatering. Sprängningsarbeten kommer sannolikt att krävas för grundläggningen av byggnader och även för rörgravar. Grundläggningen av byggnaderna kommer förmodligen delvis utföras på plansprängt berg och delvis på packad sprängstensfyllning. Både före och efter blivande sprängningsarbeten skall en erfaren bergtekniker besiktiga berget för kontroll om det kommer att krävas bergförstärkningar. Radonmätningar ska efter sprängningsarbetena utföras både på berget och sprängstenen (om den ska användas på plats) för att kontrollera om det kommer att krävas radonskydd.

Då planområdet utgörs av berg i dagen/fastmark föreligger inga stabilitetsproblem idag eller efter den planerade bebyggelsen.

Markmiljö

Påträffade föroreningar innebär att markarbeten inom området är anmälningspliktiga enligt §28 förordning (1998:899) om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd. För att säkerställa att nödvändiga åtgärder genomförs införs en villkorad planbestämmelse på plankartan.

Luft

Med hänsyn till trafikbelastningen och luftkvalitén längs Guldhedsgatan införs planbestämmelse om att tilluftsintag ska placeras åt väster, bort från Guldhedsgatan.

Buller

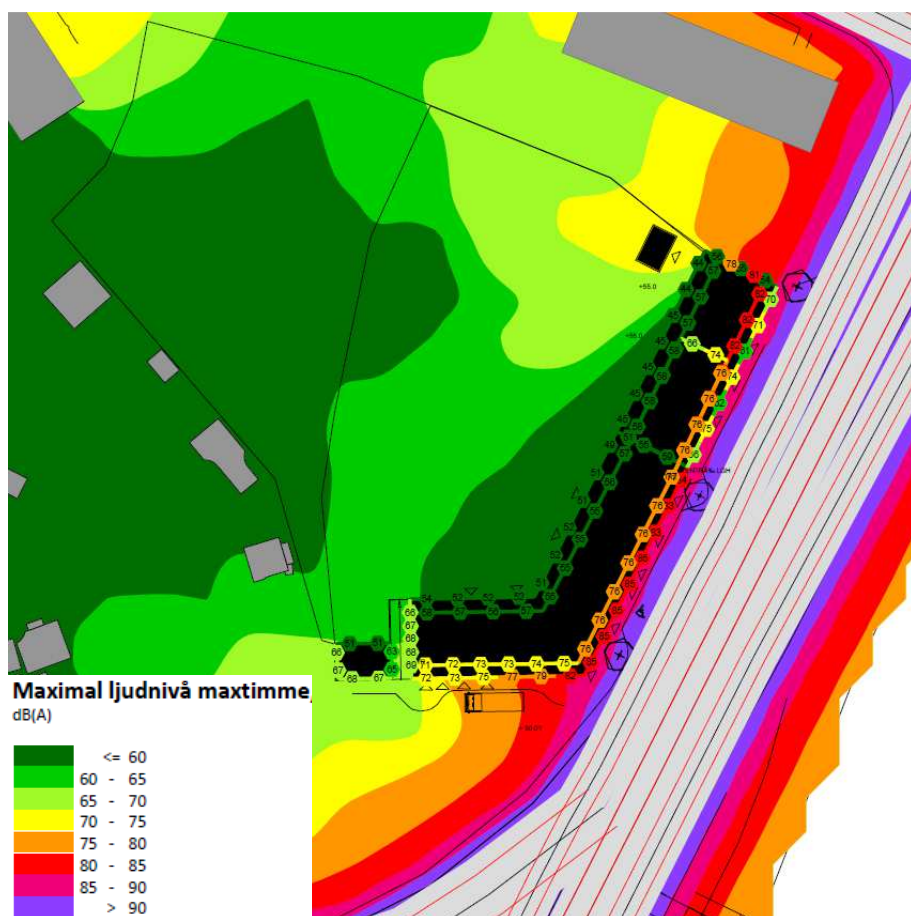
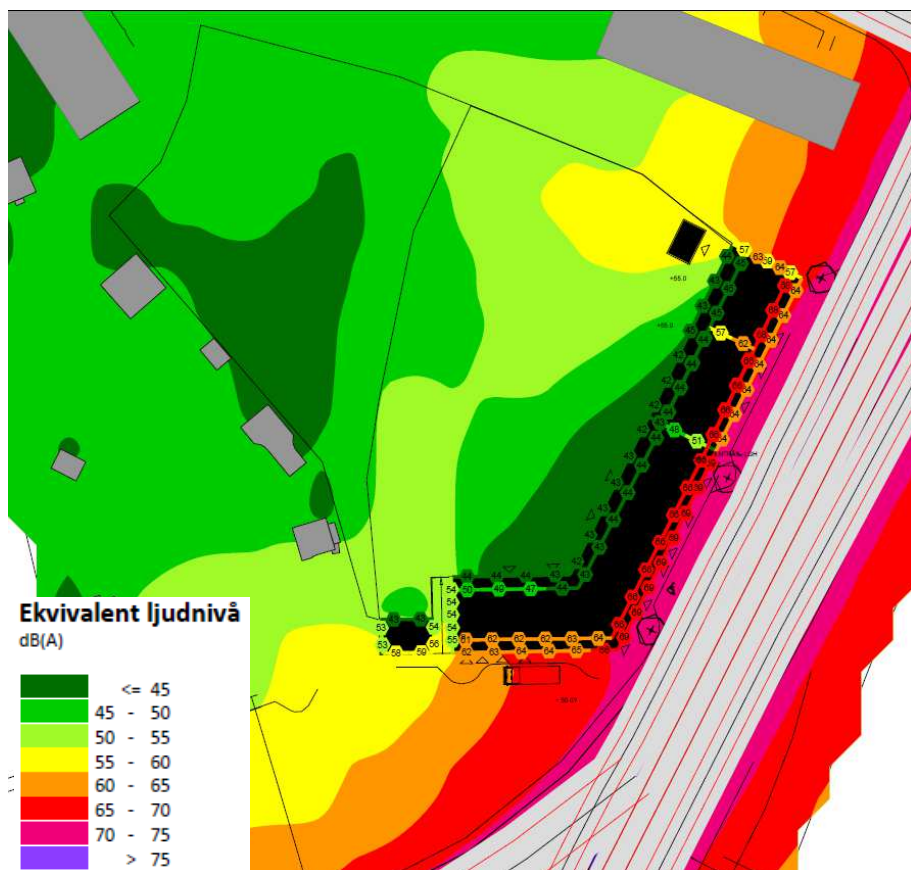
Planområdet ligger i direktanslutning till Guldhedsgatan. Buller från Guldhedsgatan är ett potentiellt problem vid planområdet, därför har en bullerberäkning tagits fram för planområdet. Beräkningen är framtagen med stöd av Göteborgsstads handling *Vägledning för trafikbuller i planeringen*. Det är av stor vikt att förskolan får acceptabla bullernivåer på de ytor där barnen avses vistas utomhus. Likaså måste bullerriktlinjer för bostäder och uteplatser hanteras. För planerad bostadsbyggnad överskrids riktvärdet vid fasad mot Guldhedsgatan. För lägenheter större än 35 kvadratmeter bör därmed minst hälften av bostadsrummen vara vända mot sida där ekvivalent ljudnivå är 60 dBA eller lägre och maximal ljudnivå 70 dBA eller lägre det vill säga mot sydöst. Lägenheter mindre än 35 kvadratmeter kan placeras där ekvivalent ljudnivå är 65 dBA eller lägre det vill säga vid fasad mot Guldhedsgatan utan särskilda bullerskyddsåtgärder.

Riktvärdena för uteplatser klaras om gemensam uteplats ordnas på gården eller på privata uteplatser/balkonger orienterade mot nordväst.

Det bedöms motiverat att exploatera i området trots bullersituationen då planområdet har ett centralt och attraktivt läge för bostäder med närhet till kollektivtrafik, service och alternativ utevistelse. Lämpliga bostäder och förskola med tyst sida kan uppföras och ges en gårdsmiljö som väl klarar riktlinjerna.

Med hänsyn till att dämpa buller på gården så rekommenderas att byggnaden uppförs i hela Guldhedsgatans sträckning likt beräkningarna, alternativt att åtgärder som bullerdämpande skärm uppförs för att förbättra ljudmiljön på gården.

I planbestämmelser om buller finns riktvärden för ljudnivåer. Dessa riktvärden överensstämmer med riktvärden i "Förordningen om trafikbuller vid bostadsbyggnader" (2015:216). Definitioner och förklaringar till riktvärdena som finns i förordningen om trafikbuller gäller även för planbestämmelser om buller.



Bullerberäkningar utförd av Stadsbyggnadskontoret, 2017.

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 i samråd med berörda kommunala förvaltningar. Träd och grönska föreslås bevaras inom förskolegården i möjligaste mån. Eventuellt kan kompensationsplantering ske i andra lägen.

Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

Anläggningar inom allmän plats

Detaljplanen föreskriver att kommunen är huvudman för allmän plats och ansvarar för utbyggnad/ombyggnad och framtida drift och underhåll. Inom detaljplanen finns allmän plats GATA, GÅNG, CYKEL och ett mindre område allmän plats NATUR.

Anläggningar inom kvartersmark

Exploatören ansvarar för utbyggnad av anläggningar inom kvartersmark avsedd för bostads-, centrum- och utbildningsändamål.

Kommunen, genom Lokalnämnden, ansvarar för utbyggnad inom kvartersmark R (förskolegård) under förutsättning att förskolan blir kommunal.

Anläggningar utanför planområdet

Den befintliga parkeringsanläggningen i direkt anslutning söder om detaljplaneområdet kommer att påverkas vid genomförandet av detaljplanen. Del av anläggningen tas i anspråk för blivande gata vilket medför att anpassningar behöver ske på anläggningen i övrigt.

Drift och förvaltning

Kommunen genom trafikkontoret ansvarar för drift och förvaltning av allmän plats GATA, GÅNG och CYKEL.

Kommunen genom park-och naturförvaltningen ansvarar för drift och förvaltning av allmän plats NATUR.

Exploatören ansvarar för drift och förvaltning av kvartersmark för bostads-, centrum- och utbildningsändamål.

Kommunen genom lokalnämnden ansvarar för drift och förvaltning av kvartersmark R (förskolegård), under förutsättning av förskolan blir kommunal. Förskolegården avses användas av förskolan på dagtid vardagar och vara tillgänglig för allmänheten kvällstid och helger.

Fastighetsrättsliga frågor

Mark ingående i allmän plats, inlösen

Detaljplanen omfattar endast de kommunägda fastigheterna Guldheden 754:2 och 754:4. Någon inlösen av mark ingående i allmän plats är därför inte aktuell.

Fastighetsbildning

Fastighetsbildning skall ske i enlighet med detaljplanen.

Fastighetsbildning av kvartersmarken för bostads-, centrum och utbildningsändamål kommer att ske. Eventuellt kan även kvartersmarken R (förskolegården) komma att fastighetsbildas.

Servitut, nyttjanderätt

Befintligt servitut (1480K-V-28/1964.1) med rätt för Änggården 718:138 att nyttja utfartsväg belastande Änggården 718:2 och Guldheden 754:4 kommer att omprövas med anledning av att del av vägen blir allmän plats.

Då förskolegården inte kommer ingå i samma fastighet som skolbyggnaden behöver rätten till att nyttja förskolegården säkras. Rätten ska upplåtas genom tecknande av nyttjanderättsavtal eller servitut.

Rättighetsavtal ska tecknas innan bygglov söks eller i samband med fastighetsbildning.

Ledningsrätt

Vid omläggning av ledningar till följd av exploateringen ska eventuell ledningsrätt omprövas att gälla ledningens nya läge. De delar av befintliga allmänna ledningsområden som hamnar på kvartersmark till följd av den nya detaljplanen ska säkerställas med ledningsrätt, till förmån för respektive ledningsägare.

Vid överlåtelse av kommunägd mark regleras i genomförandeaftalet att exploatören utan ersättning ska upplåta ledningsrätt för erforderliga ledningar och nätstationer inom kvartersmark till förmån för kommunen, kommunala bolag och privata ledningsägare. Ledningsägare är dock skyldiga att bevaka sina rättigheter samt upplysa kommunen avseende projektets påverkan på det egna ledningsinnehavet. Respektive ledningsägare ansöker om ledningsrätt.

Inom fastigheten Guldheden 754:4 finns ledningsrätt (1480K-1998F117.1) för naturgasledningar vilken inte bedöms påverkas.

Ansökan om lantmäteriförrättning

Kommunen ansöker om lantmäteriförrättning avseende avstyckning av fastighet för kvartersmark för bostads-, centrum- och utbildningsändamål.

Respektive ledningsägare ansvarar för ansökan om lantmäteriförrättning avseende ny ledningsrätt samt ändring alternativt upphävande av befintliga ledningsrätter.

Avtal

Befintliga avtal som berörs

Befintligt avtal (AL197400199) mellan kommunen och Göteborgs Stads Parkerings AB med ändamål markparkering på kommunägda Guldheden 754:4 behöver omförhandlas med anledning av att planerad gata tar norra delen av parkeringen i anspråk.

Befintligt tillstånd för grundvattenmätning (LK20140075) till förmån för Stadsbyggnadskontoret påverkas av planerad gata. Flytt av grundvattenrör kan bli aktuellt.

Avtal mellan kommun och exploatör

Enligt PBL ska kommunen redovisa vilka exploateringsavtal som i samband med detaljplanens genomförande ska tecknas och dess huvudsakliga innehåll. Innehåll kan vara utbyggnad av allmän plats, fastighetsbildningsåtgärder, ledningsflytt med mera. Detaljplanens konsekvenser för exploatören avseende ekonomi, åtaganden mer mera ska beskrivas.

Innan detaljplanen antas ska, i enlighet med kommunens riktlinjer för exploateringsavtal, avtal tecknas mellan kommunen och exploatören angående genomförandet av planen. Genom avtalet regleras bland annat utbyggnaden av kommunaltekniska anläggningar inom avtalsområdet. Exploateringsavtalet medför bland annat att planens genomförande säkerställs ekonomiskt samt att samordningen mellan kommunen och exploatören regleras avseende utbyggnad av kvartersmark respektive allmän plats. För exploatören innebär exploateringsavtalet att kostnaden för planens genomförande tydliggörs och att exploatören känner till kommunens intentioner avseende utbyggnad av allmän plats med mera.

Avtal om fastighetsbildning kommer att upprättas med exploatören.

Avsikten är att ett hyresavtal mellan kommunen genom lokalnämnden och exploatören ska upprättas angående förskolelokaler.

Avtal mellan kommun och övriga

En avsiktsförklaring angående parkeringsköp ska tecknats mellan kommunen genom fastighetskontoret och Göteborgs stads parkerings AB.

Avtal mellan exploatör och övriga

Avtal ska tecknas mellan exploatören och Göteborgs Stads Parkerings AB angående parkeringsköp. Avtal ska vara tecknat innan detaljplanen antas.

Avtal mellan ledningsägare och exploatör

Inom kommunägda fastigheter kan finnas ledningar som omfattas av markupplåtelseavtal mellan Göteborg Stad och Göteborg Energi som reglerar Göteborg Energikongcernens ledningar inklusive tillbehör i Göteborgs Stad.

Ledningsägare är skyldiga att bevaka sina rättigheter och samråda med kommunen/exploatören avseende projektets påverkan på det egna ledningsinnehavet. Vid omläggning av ledningar bör avtal tecknas mellan ledningsägaren och kommunen/exploatören för att säkerställa åtaganden vad gäller kostnader, utförande samt ledningsrätt.

Tidplan

Samråd: 3 kvartalet 2018

Granskning: 3 kvartalet 2019

Antagande: 1 kvartalet 2020

Om planen inte överklagas fastställs den fem veckor efter antagande.

Förväntad byggstart: 2021

Färdigställande: 2023

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

Överväganden har gjorts mellan olika intressen:

Nollalternativet

Om planområdet skulle lämnas som idag skulle det fortsatt vara en oplanerad grönyta i staden med vissa naturvärden som lämplig biotop för hackspett. Området skulle inte bidra till att tillgodose bristen på bostäder och förskoleplatser i staden.

Sociala konsekvenser och barnperspektiv

Nedan beskrivs vilka konsekvenser planförslaget kan förväntas innebära utifrån de rubriker som används i Göteborgs stads mall för social konsekvensanalys och barnkonsekvensanalys (SKA/BKA).

Området har flera befintliga kvaliteter och möjligheter som identifierades då SKA/BKA genomfördes. Framförallt är området ett orört grönområde i staden, med närhet till koloniträdgårdarna som utgör en grön lunga i staden som synliggör årstiderna och ger goda rekreationsmöjligheter. Området har service lokalt, men också nära till stadens centrum. Kollektivtrafiken är god och det är lätt att nå flera olika delar av staden från denna ”knutpunkt” nära Sahlgrenska. Bostadsbebyggelsen i närområdet upplevs ha en trevlig skala, medans Sahlgrenskas bebyggelse är mer storskalig. Föryngring i området har givit ett ökat behov av förskoleplatser. Området ger möjligheter att skapa en inspirerande förskolegård och samtidigt möjlighet att samarbeta

med den närliggande koloniträdgården. Fler bostäder i området och speciellt om det är studenter bör ge ett ökat underlag till en ytterligare förbättrad kollektivtrafik.

I området identifierades också vissa brister. Naturen i området är svårtillgänglig och skötseln är dålig. Men det är också så att ny bebyggelse kommer ta ett centralt grönområde i anspråk. Butiker finns i närområdena, men på Guldhedsgatan är utbudet av service i dag obefintligt. Guldhedsgatan utgör en barriär i området och är svår att korsa. Det finns en oro hos medborgare kring pågående planarbeten i närområdet, stadens planer behöver bli tydligare för medborgarna. Ny infart kommer att innebära mer trafik nära koloniträdgårdarna, hämtning och lämning kan ge intensiv trafik med buller och luftmiljöstörningar.

Miljökonsekvenser

Hushållning med mark- och vattenområden m.m.

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

Inga riksintressen eller andra områden med särskilda natur- eller kulturintressen berörs av detaljplanen. Kontoret bedömer att den redovisade användning med bostäder och utbildningslokaler kan anses vara den från allmän synpunkt mest lämpliga på platsen utifrån platsens förutsättningar och de föreliggande behov som finns i staden. Planen bedöms inte medföra att miljö kvalitetsnormerna överskrids. Detaljplanens användning och utformning är förenlig med Översiktsplan för Göteborg.

MKB/Behovsbedömning

Kommunen har bedömt att ett genomförande av detaljplanen inte kommer att medföra någon betydande miljöpåverkan. Vid behovsbedömningen har kriterier i MKB-förordningen bilaga 4 särskilt beaktats och ansetts vara uppfyllda. Detaljplaneförslaget medger en komplettering i befintlig sammanhållen bebyggelse. Planförslaget medger i övrigt inte användning av planområdet för de ändamål som anges i PBL 4 kap. 34 §, varför kriterierna i MKB-förordningen bilaga 2 inte behöver särskilt beaktas.

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

- Inte påverkar något Natura 2000-område och därmed inte kräver tillstånd enligt MB 7 kap. 28 §.
- Inte anger förutsättningar för kommande verksamheter eller åtgärder som kräver tillstånd enligt MKB-förordningen (1998:905) 3 § och bilaga 3.
- 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.
- Inte bidrar till att några miljökvalitetsnormer överskrids.
- Inte påtagligt påverkar några områden eller natur som har erkänd nationell eller internationell skyddsstatus, t ex riksintressen eller naturreservat.

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. Behovsbedömningen är avstämmd med länsstyrelsen 2016-06-10. Följderna av planens genomförande ska dock alltid redovisas enligt PBL. Nedan följer därför en kort sammanställning av planens miljökonsekvenser.

Miljömål

Sveriges riksdag har beslutat om 16 miljökvalitetsmål för en hållbar samhällsutveckling. Göteborgs stad har tagit fram 12 lokala delmål. I behovsbedömningen har en bedömning gjorts om genomförandet av detaljplanen leder till att måluppfyllelsen blir bättre eller sämre jämfört med nuläget och med nollalternativet.

Detaljplanen anses inte ha någon direkt påverkan på följande miljömål i Göteborg: *bara naturlig försurning, , ingen övergödning, levande sjöar och vattendrag, ett rikt växt- och djurliv, grundvatten av god kvalitet, ett rikt odlingslandskap, hav i balans samt myllrande våtmarker, levande skogar*. Indirekt kan dock planen bidra positivt för att uppnå de ovanstående miljömålen genom att koldioxidutsläpp kan minska genom att fler familjer i närområdet kan gå eller cykla med barnen till förskolan istället för att ta bilen vilket kan få positiv effekt på utsläppen av koldioxid.

För miljömålet *en god bebyggd miljö* anses planens läge i nära anslutning till befintliga bostadsområden och infrastruktur innebära att den bidrar till en attraktiv bebyggelsestruktur. Planen kan också bidra till en god inomhusmiljö och en god ljudmiljö om byggnaden utformas och placeras på ett sätt som minimerar bullerstörningar på den bakomliggande uteplatsen och lekytan.

För miljömålen *begränsad klimatpåverkan, frisk luft samt god bebyggd miljö, giftfri miljö* anses förslaget innebära en positiv påverkan. Anledningen till detta är att Planen ligger centralt med god tillgänglighet till kollektivtrafik. Planen bedöms leda till minskat transportbehov genom att bostäder och förskola i flera avdelningar föreslås i en tidigare bebyggd miljö med god kollektivtrafik. Planen säkerställer goda utrymmen för avfallshanteringen eller på annat sätt bidrar till förbättringar. Dessutom innebär utbyggnad av planen att förorenade massor kommer tas omhand.

Den enda, delvis, negativa påverkan som förslaget bedöms bidra till är miljömålet *”ett rikt växt- och djurliv”* då en kommunal grönyta och lämplig hackspetts biotop tas i anspråk för exploatering. Bedömningen är dock att förslagets påverkan i ett större perspektiv får anses vara begränsad, då andra grönytor finns tillgängliga i närområdet.

Naturmiljö

En skogsdunge med vissa naturvärden i staden kommer till stor del att påverkas av byggnationen. Dock avses stora delar av planområdet åter få växa upp och användas som gårdsmiljö för förskola.

Kulturmiljö

Detaljplanen bedöms inte påverka kulturmiljön på övre Guldheden.

Påverkan på luft

En utvecklad förskola med fler avdelningar anses bidra till att fler familjer har närhet till en förskola. Bostäder, eventuellt för studenter, i ett centralt läge bedöms ge ett lågt transportbehov. Detta skulle kunna ge en positiv effekt på luftmiljön då fler personer har möjlighet att undvika att använda bilen.

Påverkan på vatten

Detaljplanen bedöms inte ge någon ökad föroreningsbelastning i dagvatten. En rening av dagvattnet innebär en förbättring gentemot dagens situation.

Ekonomiska konsekvenser av detaljplan

Kommunens investeringsekonomi

Fastighetsnämnden får inkomster från försäljning av del av Guldheden 754:4 och utgifter för utbyggnad/ombyggnad av allmän plats GATA, GÅNG, CYKEL och NATUR, eventuell marksanering, fastighetsbildningsåtgärder samt återställande av parkeringsplats utom plan.

Kretslopp och vattennämnden får inkomster i form av anläggningsavgifter samt utgifter för utbyggnad av vatten- och avloppsledningar.

Lokalnämnden får utgifter för iordningställandet av förskolegård (kvartersmark R).

Kommunens drifts- och förvaltningsekonomi

Fastighetsnämnden kan få minskade intäkter från omförhandlat arrende för parkering.

Trafiknämnden får kostnader för drift i form av ränta och avskrivningar samt för skötsel och underhåll av allmän plats GATA, GÅNG och CYKEL.

Park- och Naturnämnden får kostnader för drift i form av ränta och avskrivningar samt för skötsel och underhåll av allmän plats NATUR.

Kretslopp och vattennämnden får intäkter från brukningstaxan. Kretslopp och vattennämnden får kostnader för ränta och avskrivningar samt driften av vatten- och avloppsledningar.

Lokalnämnden får kostnader för kommunintern markupplåtelse, lokalhyra samt ökade driftkostnader för förskolegård (kvartersmark R).

Ekonomiska konsekvenser för exploatören

Exploatören får utgifter för markförvärv och kostnader för lantmäteriförrättning.

Överrensstämmelse med översiktsplanen

Detaljplanen är i linje med gällande översiktsplan.

För Stadsbyggnadskontoret

Fredric Norrå
Planchef

Sirpa Ruuskanen Johansson
Konsultsamordnare

Adam Pettersson
Plankonsult, Norconsult AB

För Fastighetskontoret

Annika Wingfors
Distriktschef

Nina Larsson
Projektledare