



Göteborgs Stad Stadsbyggnadskontoret

Planhandling

Datum: 2017-09-26, rev 2017-12-19
Diarienummer: 0435/10
Aktbeteckning: 2-5450

Eva Sigurd
Telefon: 031-368 17 49
E-post: fornamn.efternamn@sbk.goteborg.se

Detaljplan för Bostäder och verksamheter vid Prästgårdsängen inom stadsdelarna Bö och Lunden i Göteborg

Detaljplanen är upprättad enligt PBL (1987:10)

Planbeskrivning

Planens syfte och huvuddrag

Planens syfte är att möjliggöra en förtätning av det befintliga bostadsområdet Prästgårdsängen med cirka 300 bostäder i nya byggnader, cirka 100 nya bostäder i påbyggnader av befintliga skivhus och skapa mer stadsmässighet och trygghet längs Danska Vägen med verksamhetslokaler i direkt anslutning till gaturummet och ett torg vid Prästgårdsgatan. Syftet är vidare att skydda kulturhistoriskt värdefulla byggnader. Påbyggnation och ny bebyggelse ska anpassas till de värden som bostadsområdet Prästgårdsängen idag besitter.

Söder om Prästgårdsgatan föreslås ytterligare cirka 40 bostäder genom nybyggnation av två hus och ombyggnad av befintligt kontorshus.

För på- och nybyggnation på Prästgårdsängen finns bilparkering i befintligt parkeringsgarage som kompletteras med mobilitetsåtgärder i form av t ex bilpool. För om- och nybyggnationen söder om Prästgårdsgatan löses parkering genom garage under de nya husen och markparkering söder om husen. Några kantstensparkeringar längs Danska Vägen och markparkering på torget tillskapas för att underlätta angöring och transport till verksamhetslokalerna.

Handlingar

Planhandlingar:

- Planbeskrivning (denna handling)
- Genomförandebeskrivning
- Plankarta med bestämmelser
- Samrådsredogörelse
- Utställningsutlåtande

Övriga handlingar:

- Program 1 och 2 med samrådsredogörelse 1 och 2
- Kvalitetsprogram, reviderat 2017-09-01
- Fastighetsförteckning
- Illustrationsritning
- Grundkarta

Utredningar:

- Barnkonsekvensanalys, *uppdaterad 2017-06-13*
- Buller PM, *Stadsbyggnadskontoret 2017-09-26, uppdaterad 2017-10-03*
- Dagvattenutredning, *Ramböll 2016-05-21*
- Geotekniska PM, *Tellstedt 2017-08-18, Fastighetskontoret 2017-05-02*
- Kompletterande geoteknisk utredning, *Sweco, 2011-09-15*
- Kulturmiljöunderlag, *Archidea, 2016-01-26*
- Luftmiljöutredning, *Sweco 2017-08-30*
- Mobilitetsutredning
- Naturvärdesbedömning, *Park- och naturförvaltningen 2017-06-28*
- Parkeringsutredning, *Semrén&Månsson 2017-08-31*
- Solstudier, *Semrén&Månsson, 2017-08-31*
- Kompletterande solstudier, *Semrén&Månsson, 2017-11-27*
- Trafikförslag, *Trafikkontoret genom Norconsult 2017-08-29*

Förutsättningar

Läge, areal och markägförhållanden

Planområdet är beläget i stadsdelarna Bö och Lunden, vid Danska Vägen, cirka 2,5 kilometer öster om Göteborgs centrum.



Planområdets läge i staden

Planområdet omfattar cirka 5 hektar och består av fastigheterna Lunden 69:1, Lunden 745:142, Bö 9:11 och Bö 750:799 (oklart ägande) samt delar av fastigheterna Lunden 69:3, Lunden 745:135, Bö 750:487, Bö 750:789 och Lunden 745:135. Fastigheterna ägs till största del av Göteborgs stad och till en liten del av förvaltningsbolaget Örgryte kommanditbolag. Fastigheten Lunden 69:1 är upplåten med tomträttsavtal till Örgryte Bostadsaktiebolag & Co KB.

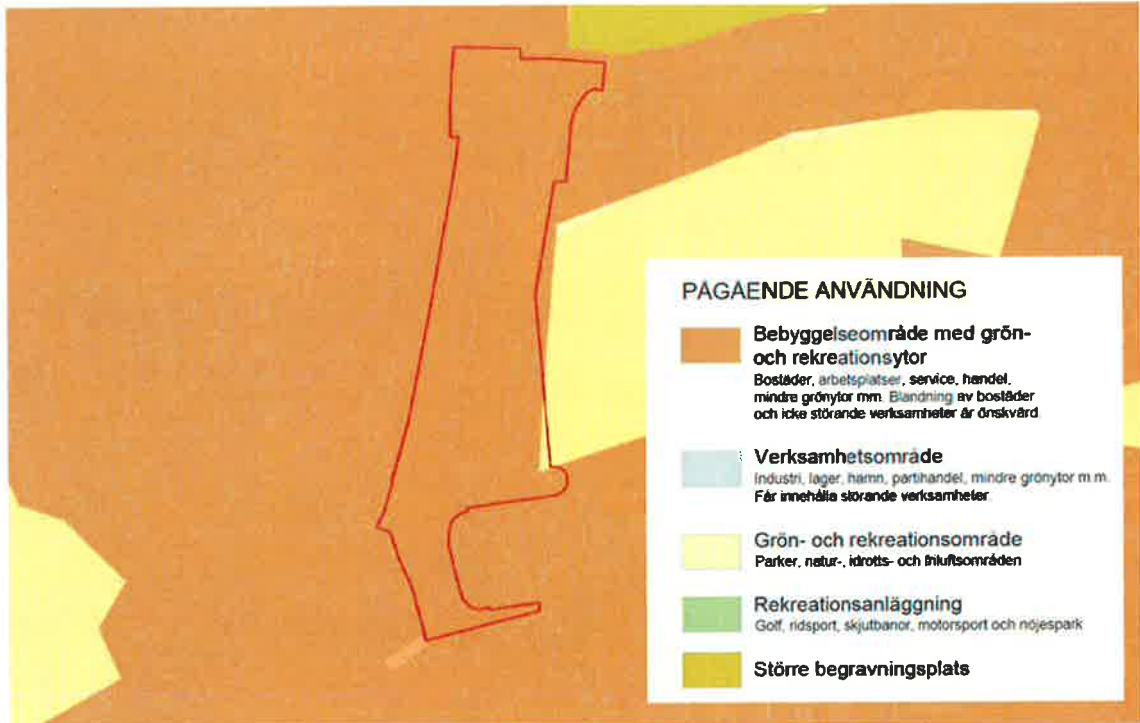


Planområdets avgränsning

Planförhållanden

Översiktsplan

Översiktsplan för Göteborg anger bebyggelseområde med grön- och rekreationsytor. Bostäder, arbetsplatser, service, handel mindre grönytor mm. Blandning av bostäder och icke störande verksamheter är önskvärd. I ett större sammanhang ligger planområdet i vad översiktsplanen kallar "mellanstaden", vars angivna strategi 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 översiktsplanens intentioner.



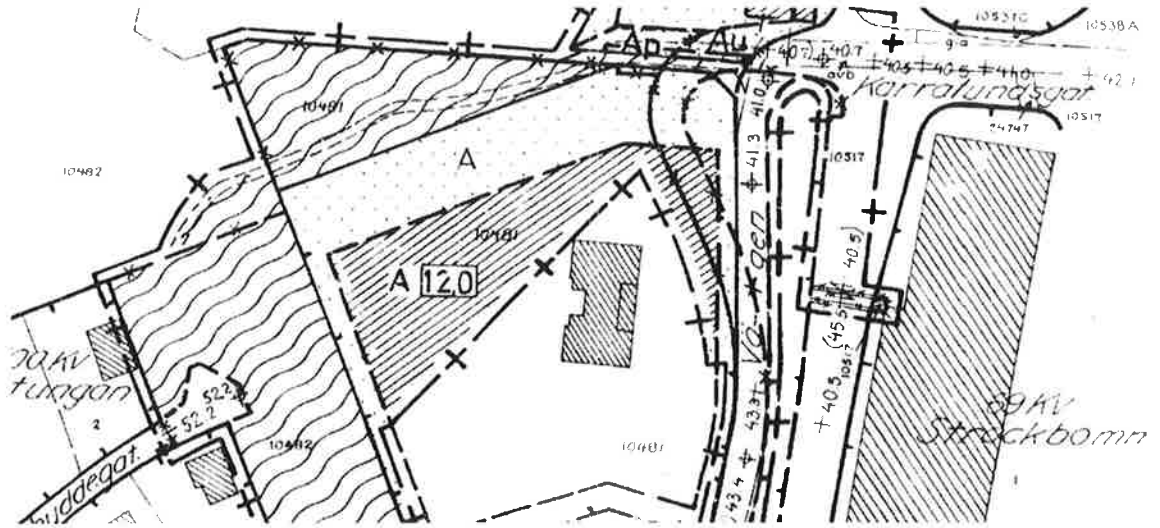
Planområdet markerat med rött i Översiktsplanens plan över pågående markanvändning

Detaljplan

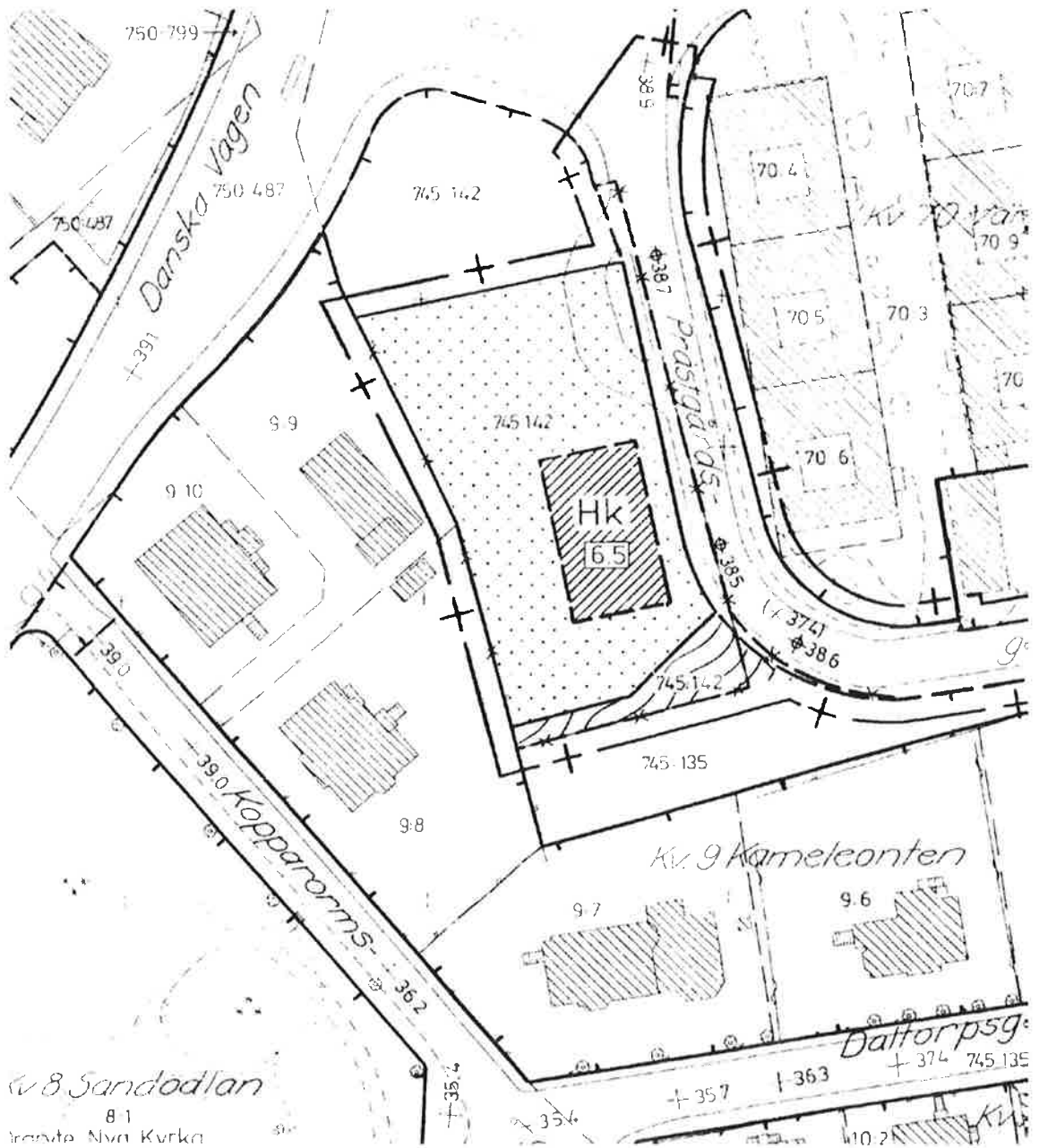
För området gäller detaljplanerna FII 3076 som vann laga kraft 1963, FII 3366 som vann laga kraft 1973, FII 3648 som vann laga kraft 1985 och FII 4307, som vann laga kraft år 1996. Planernas genomförandetider har gått ut. Där planerna överlappar varandra är det den nyaste som gäller.



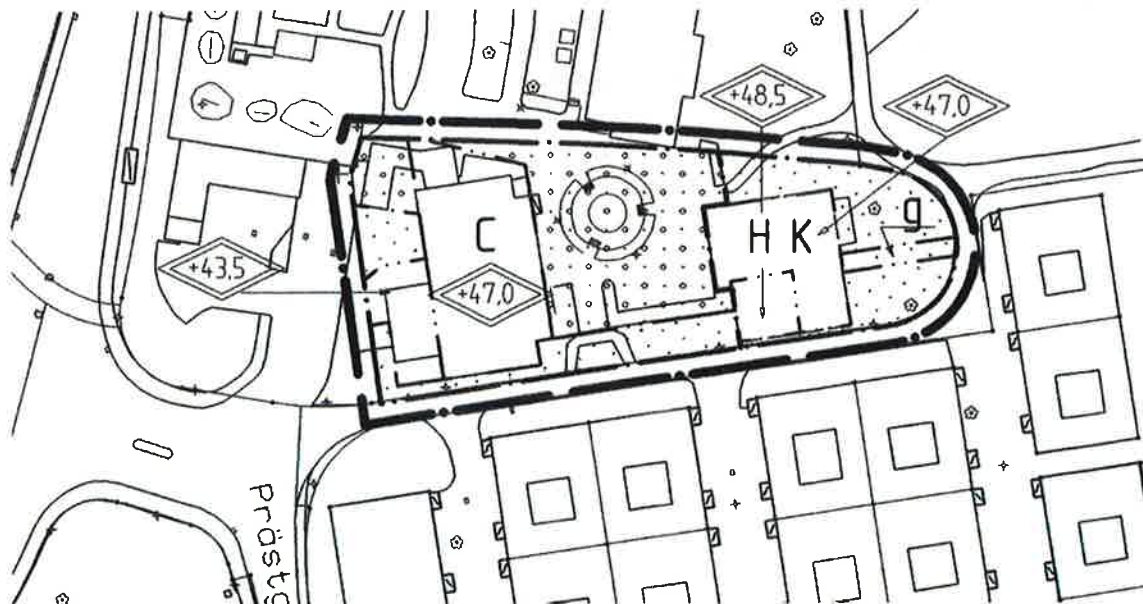
Utsnitt ur gällande plan från 1963



Utsnitt ur gällande plan från 1973



Utsnitt ur gällande plan från 1985

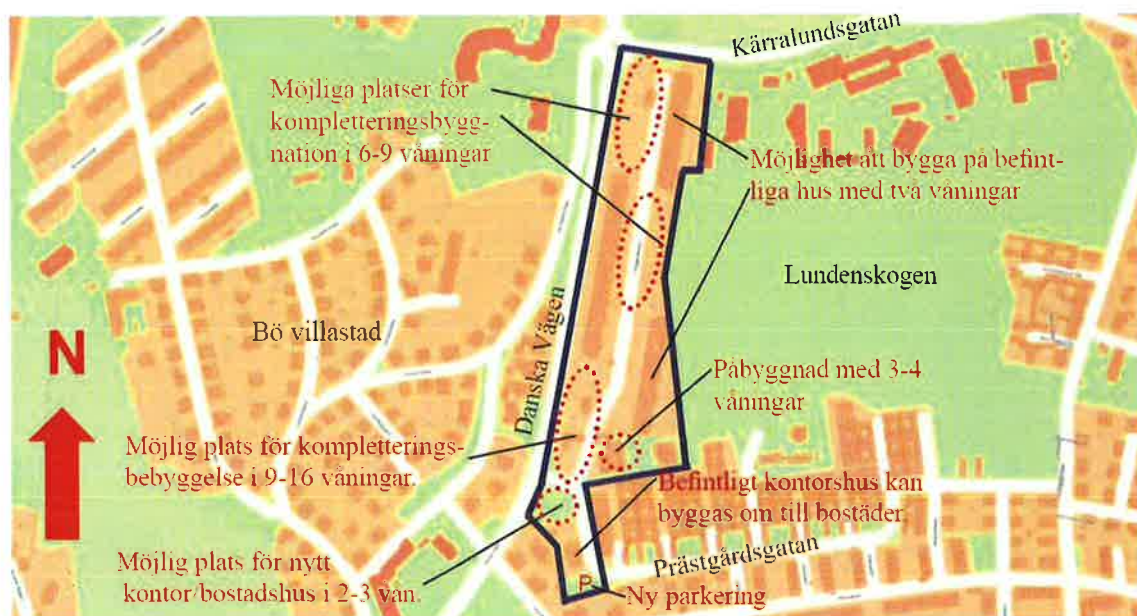


Gällande plan från 1996

Program

Program för planområdet har godkänts av byggnadsnämnden 1 oktober 2013. Detaljplanen följer inriktningen i programmet, som är att komplettera bostadsområdet Prästgårdsgårdsängen och fastigheten mellan Prästgårdsgatan och Danska Vägen med nya bostäder och verksamhetslokaler mot Danska Vägen. Detaljplaneförslaget omfattar ett något större område än programområdet och skiljer sig från programmet på följande punkter:

- Kompletteringsbebyggelsen på gården föreslås vara elva våningar.
- Husen mot Danska Vägen föreslås vara fem-sju våningar istället för nio till sexton. Med undantag av en byggnad som föreslås vara sexton våningar.
- Bankbyggnaden föreslås att rivas istället för att byggas på med tre till fyra våningar. Istället föreslås ny bebyggelse i fyra till fem våningar.
- Kontors- och bostadshus söder om Prästgårdsgatan föreslås i tre till fem våningar.



Programkarta från programsamråd 2

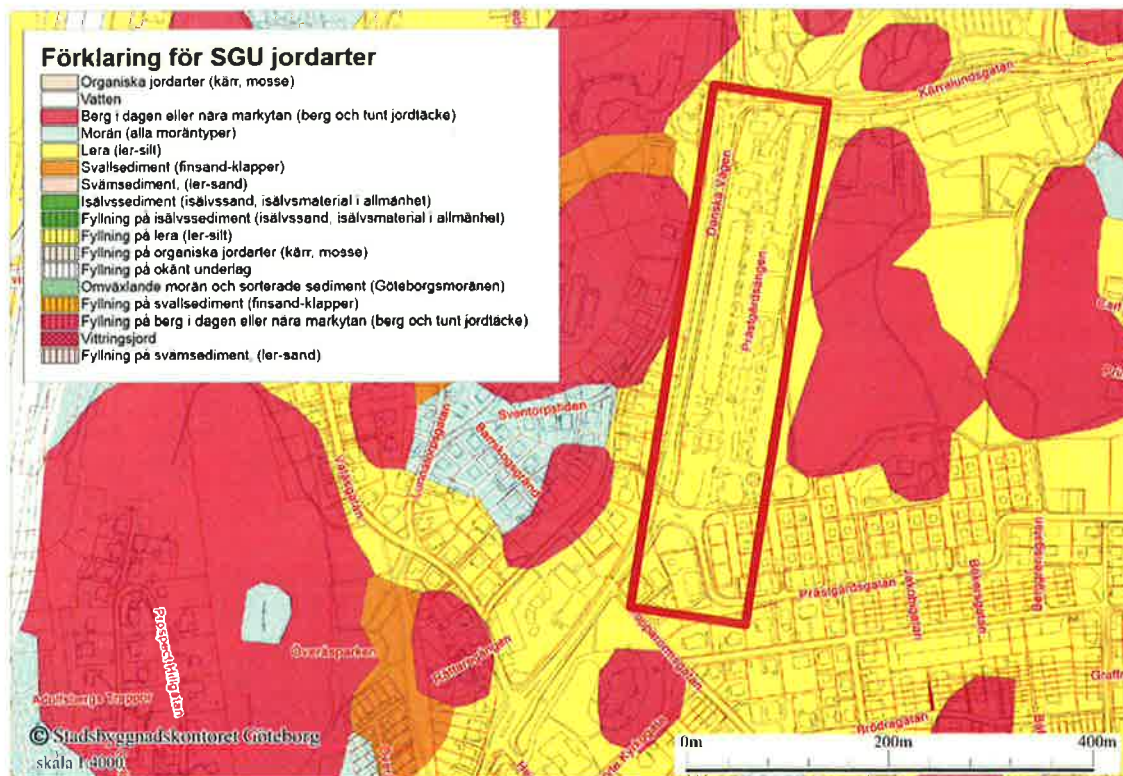
Mark, vegetation och fauna

Geotekniska förhållanden

Detaljplaneområdet är till en stor del redan bebyggt.

Enligt jordartskartan utgörs jordlagren inom planområdet av lera med ett jorddjup mellan 0-20 meter. Leran underlagras delvis av friktionsjord på berg.

För de uppmätta portrycksförhållandena 1987 är leran under torrskorpan något överkonsoliderad vilket medför att leran klarar en viss belastning utan att skadliga sättningar utbildas.



Utdrag ur SGU:s jordartskarta planområdet ungefärligt angivet med rött

Utförda avläsningar visar på en grundvattenyta cirka 2,5 – 3 meter under befintlig markyta.

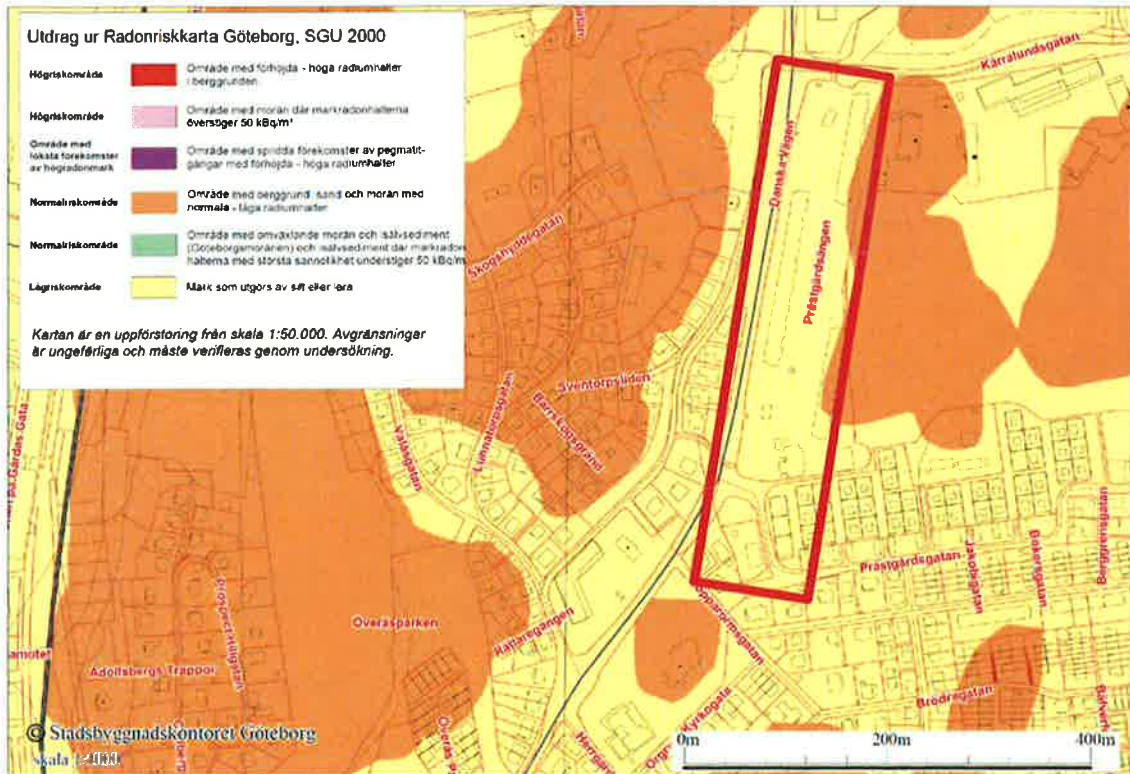
Detaljplaneområdet har ringa lutning, underjordiska konstruktioner finns redan i form av garage och källare och inga större förändringar av markgeometrin är planerade. Marken får därför anses stabil för både nuvarande förhållanden samt efter en exploatering.

Lättare byggnader kan grundläggas med platta på mark i de naturliga jordlagren efter att sämre material som mulljord och sämre fyllnadsmaterial har schaktats bort. Tungare byggnader kommer att behöva grundläggas på stödpålar.

Under projektering och byggande ska påverkan på omgivande byggnader, ledningar och markkonstruktioner beaktas. Vid eventuell pålning nära känsliga konstruktioner ska ett kontrollprogram för markrörelser upprättas. En vibrationsmätning med tillhörande riskanalys och besiktning av känsliga konstruktioner ska också utföras vid vibrationsalstrande arbeten, exempelvis pålning, sprängning eller spontning.

I nordöstra delen av planområdet finns partier med berg i dagen. Från dessa partier bedöms inget blocknedfall uppkomma som berör planområdet.

Enligt SGU:s översiktliga radonriskkarta är området klassificerat som lågriskområde. Inga mätningar har utförts och inga särskilda radonsäkrande åtgärder bedöms vara nödvändiga. Det rekommenderas likväl att nya byggnader uppförs radonskyddande, dvs. en grundkonstruktion som inte har uppenbara otätheter mot markluft, rörgenomförningar i bottenplattan och där eventuella källarytterväggar tätas. Eventuella radonhaltiga fyllnadsmaterial ska avlägsnas.



Utdrag ur SGU:s radonkarta, planområdet ungefärligt angivet med rött

Vegetation

På Danska Vägens västra sida finns en mindre gräsmatta i anslutning till villorna längs Lilla Danska Vägen och en lång enkelsidig allé med äldre storvuxna ädellövträd. Längs Danska Vägens östra sida finns ett tjugotal lindar med en omkrets av 35-50 centimeter planterade i en cirka fyra meter bred gräsremsa.

Längs Kärrialundsgatan finns det en enkelsidig lind- och poppelallé med stamdiameter upp till 75 centimeter.

Öster om planområdet ansluter Lundenskogen med ädellövträd. Söder om Prästgårdsgatan, på ömse sidor om befintligt kontorshus finns gräsmattor. På den norra finns två grövre aspar (ca 45-55 cm Ø), ett mycket gammalt och grovt hasselbuskage och en lönn (ca 60 cm Ø) och på den södra ett relativt krent körsbärsträd med getlav på stammen.

I övrigt består planområdet av ett stort parkeringsgarage med byggnader ovanpå. I parkeringsdäcket finns håltagningar där träd växer upp till och över den upphöjda gårdsnivån. På gården finns mycket växtlighet.

I Örgryte finns flera lövskogsområden med påtagliga – höga naturvärden. Trädmiljöerna inom planområdet kan antas ha en viss betydelse som spridningskorridor mellan dessa värdekärnor.

Fornlämningar, kulturhistoria och befintlig bebyggelse

Det finns i sydöstra delen av området en registrerad fornlämning, Göteborg 293:1, vilken utgörs av ett äldre by-/gårdsläge. Enligt Länsstyrelsens samrådsyttrande omfattas fornlämningen inte av skyddet enligt 2 kap KML. Platsen för fornlämningen är helt bebyggd.

Bostadsområdet Prästgårdsängen ingår i Göteborgs stads bevarandeprogram, del 3 – ”Det Moderna Göteborg”. Prästgårdsängen uppfördes under 1960-talets första hälft på gården Lundens gamla ägor. Byggherre för skivhusen var Örgryte Bostads AB och arkitekt Johan Tuvert upprättade ritningarna. Skivhusen bildar tillsammans med intilliggande atriumhusområde ett ovanligt konsekvent sammanhållet och enhetligt gestaltat bostadskomplex (för en fördjupning av kulturmiljön, se kulturmiljöunderlaget sammanställt av Archidea/Mats & Arne arkitektkontor AB 2016-01-26).



Foto av Prästgårdsängen från Danska Vägen med två av skivhusen

Planområdet är bebyggt med tre skivhus från 1960-talet. Husen innehåller verksamheter, kontor och totalt 442 lägenheter och är byggda av betongelement i nio våningar, plus en indragen, plåtklädd takvåning. Husen ligger ovanpå ett p-däck med cirka 600 bilplatser. Gården är trafikfri och påtagligt grön. Ett antal träd växer genom håltagningar i gårdsbjälklaget som tillför ljus och frisk luft till garaget och gröna inslag till gården. Det förhöjda gårdsplanet innebär att de gröna visuella kopplingarna från öst till väst bibehålls Danska Vägen till trots. Ett grepp som är utmärkande för Prästgårdsängen.

Till Prästgårdsängen hör också en tvåvånings centrumbyggnad med bank och restaurang och en envåningsbyggnad med kontor samt en grupp atriumhus. Total lokalarea för planområdet är idag 6 546 kvm.

Byggnaderna inom området präglas av en hög kvalitet, som kommer till uttryck genom vad som idag betraktas som exklusiva material, och spännande materialmöten. Fasaderna är klädda med dansk sjösten som bryts av bröstpaneler utförda i korrugerad koppar som i en liggande orientering följer utmed de långsträckta byggnadskropparna. Koppar är ett material som även kommer igen i en konsekvent utförd tilltagen taklist som markerar volymerna. I fasaderna syns även inslag rå betong, emaljerad plåt och portar utförda i ädelträ med stående glaspartier. De tre skivhusen är sinsemellan mycket lika och bygger på upprepade arkitektoniska motiv. För de lägre centrumbyggnaderna samt atriumhusen utanför planområdet kommer de arkitektoniska motiven och materialvalen igen och släktskapet byggnadsgrupperna sinsemellan är mycket påtagligt vilket skapar en stark enhet.

Invändigt är interiören i vissa delar välbevarad med ursprungliga mosaikgolv i badrum, armaturer, köksinredningar och garderober, invändiga fönsterprofiler och fönsterbänkar

i marmor. Gemensamma utrymmen så som entréerna är väl hållna med dekorativt kakel vars färgkombinationer varierar för de olika adresserna.



Foto av kontorsbyggnaden (före detta restaurang)



Foto av kontorshuset vid Prästgårdsgatan

Söder om Prästgårdsgatan ligger ett trevånings kontorshus byggt under 1980-talet i postmodernistisk stil.

I väster ligger Bö villastad med småhus från 1890-1930 och i sydost gränsar området till en grupp atriumhus tillhörande Prästgårdsängen. I öster vidtar Lundenskogen och norr om denna ligger Gamla och Nya Lundenskolan.

Närområdets historik

Området kring Prästgårdsängen låg före inkorporeringen 1922 utanför Göteborgs stadsgräns, vilket innebar att marken inte behövde planläggas och att stora delar av bebyggelsen var oreglerad. Efter inkorporeringen fortsatte staden att byggas från två håll, från Redbergsplatsen och från Sankt Sigfrids Plan. Längs sträckan från Redbergsplatsen ersattes den äldre trähusbebyggelsen under 1900-talets mitt med landshövdingehus. Längs sträckan från Sankt Sigfrids plan uppfördes främst villor, dels i Bö villastad och dels i Örgryte trädgårdsstad. Området kring Prästgårdsängen var länge obebyggt och präglades av en agrar karaktär.

Ursprungliga planer och intentioner

I området norr om Prästgårdsängen skedde stora förändringar under 1930- och 40-talen. En ändring för stadsplanen för Lunden och Kålltorp utfördes år 1936. Syftet var att reglera bebyggelsen och införa stadsplanebestämmelser. Den befintliga oreglerade trähusbebyggelsen utmed Danska Vägen ersattes delvis av landshövdingehus med halvöppna och slutna kvarter.

Området kring Prästgårdsängen planlades först i början av 1960-talet. Planen innebar att ett äldre bostadshus, beläget väster om prästgården, revs. Prästgårdens kvarvarande ekonomibyggnader revs också. Kärralundsgatans sträckning justerades med hänsyn till nya busshållplatser. Längs Danska Vägen, vars sträckning drogs om mellan Örgryte nya kyrka och Kärralundsgatan, planerade man för planskilda gångförbindelser.

Det nya bostadsområdet Prästgårdsängen utformades med två grundtankar – att få rum med så många bostäder som möjligt på en begränsad yta utan att inkräkta på intilliggande naturområden i syfte att skapa en god bostadsmiljö av hög kvalitet med rekreativa inslag. Behovet av parkeringsplatser på 1,2 bil per lägenhet skulle tillgodoses i ett parkeringsdäck, som skulle ha en ursparning för en befintlig trädunge. Ovanpå parkeringsdäcket skulle en bilfri gård med god kontakt till det inre parkområdet anordnas. Sydost om skivhusen skulle ett område med atriumhus uppföras i en sammanhållen grupp. Även här skulle trafikseparering råda med gångator mellan husen. Behovet av parkeringsplatser, som beräknades till 3 bilar per enhet, skulle tillgodoses med uppställningsplatser och garage längs den genomgående lokalgatan. De sociala aspekterna tillmättes stor vikt i planen som föreslog att en barnträdgård skulle inrättas i det södra höghuset, ut mot den angränsande parken. Vidare förlades en butiksbyggnad vid områdets huvudentré och en restaurangbyggnad bakom denna. Besöksparkeringar till dessa skulle inrättas i parkeringsplanets södra del. I anslutning till detta skulle även en bensinmack anordnas. Prästgården anslöts till det nya gatunätet med tanken att den även fortsättningsvis skulle vara prästgård, men vid behov ersättas med atriumhus.

Förändringar över tid

De lokaler som tidigare inrymde en livsmedelsbutik inrymmer idag ett gym. Bankkontoret ligger kvar, och i gatuplanet finns en restaurang.

Idéerna med en gemensam restaurang som en del av den bostadssociala idén skrinlades tidigt. Den bensinmack som uppfördes på 1960-talet och under åren byggdes ut, avvecklades och revs slutligen år 2011. På platsen finns idag en gräsmatta. Det planerade planskilda gångstråket mot Lilla Danska Vägen genomfördes aldrig, och övergångsställe och trottoarer finns istället i gatuplanet.

Hur ambitionerna kommer till uttryck i dag

Kvartersbebyggelse med landshövdingehus kom att ersätta den äldre bebyggelsen norr om Prästgårdsängen. Planerna på en reglerad kvartersstad genomfördes på båda sidor om Danska Vägen.

Även planen för Prästgårdsängen genomfördes i huvudsak, både vad gäller skivhusen och området med atriumhus. Trafikseparering med stor betong på bilismen och dess behov genomfördes, vilket avspeglas i att entréerna till skivhusområdet än i dag är helt bilanpassade. Hissar direkt från garaget är fortfarande det enklaste sättet att nå lägenheterna om man anlärt med bil. Trafikseparering av gården mellan skivhusen är bibehållen, medan gatorna bland atriumhusen i dag till viss del används för parkering. Planerna med ursparningar för träd och planteringar på gården genomfördes och tillför kvaliteter såväl i gårdsplan som på parkeringsplanet, där öppningarna tillför ljus och luft. Områdets lilla centrumanläggning ligger kvar, även om serviceutbudet ändrats i takt med tiden. Restaurangen är i dag kontor.

Områdets 1960-talskaraktär är tydlig både i bebyggelsens uttryck genom god form och materialverkan där de planideologiska referenserna är tydliga.

Gården

Planens gestaltungsambitioner kommer till uttryck i bebyggelsemiljön på olika nivåer. Gården utgör som helhet en storskalig miljö med stark samtida prägel. Här finns betongkantade öppningar i gårdsdäcket med träd som står i markplanet, strukturerade planteringar samt sektioner med luftnings- och ljusgaller ned mot garaget i det undre markplanet. I gårdens mitt finns en plantering med tallar och längs det västra skivhuset finns granar. Intentionerna att bygga utan att inkräkta på närliggande naturområdet genomfördes, och gården står som planerat i god kontakt med skogen åt öster och landskapet i väst. Gårdsmiljön är av stor betydelse för området som helhet. Grönskan och närheten till skogen gör att den storskaliga miljön blir gripbar, ger den en mänskligare skala och utgör skillnaden mellan en stram miljö med mycket betong och en grön utemiljö med öppenhet och utblickar mot omgivningen.



*Norra delen av gården har en stark koppling till berget
På andra sidan gatan.*



*Gårdens norra del har omfattande rumsskapande
planteringar.*

I gårdens mitt skapas ett rum mellan huskropparna, med avgränsning i de östliga byggnadernas gavlar, det västra husets fasad samt i skogen. Skogen upplevs här komma in på gården eller, snudd på, vara en del av den. På denna del av gården finns flera större och mindre planteringar samt ett antal träd, vilket gör övergången till skogen flytande. Upplevelsen av grönskan är påtaglig. I en storskalig miljö som Prästgårdsängen skapar detta en spännande kontrast, men också en påminnelse om världen utanför. Här finns även lekplatser som placerats ut mot skogen.

På gårdens norra del finns en relativt stor yta med planteringar och gräsytor, som mot Kärralundsgatan och Danska Vägen avgränsas av en betongmur. På östra sidan ligger det norra skivhuset, i söder resten av gården och det västra skivhusets gavel. Gårdsytans gräns åt norr och väster upplevs däremot som odefinierad, och rummet tillåts falla ut mot de omgivande gatorna. Växtligheten på gården korresponderar med grönskan runt Skogshyddan och berget bakom Katolska skolan på andra sidan Danska Vägen. All denna grönska skapar en påtaglig känsla av skog och växtlighet, som ger en oväntad upplevelse av ro och natur mitt i den storskaliga miljöprogramsmiljön.

I gårdens södra del finns en yta med mindre lekplats för den förskola som låg i änden av det västra huset. Här finns även en byggnad som inrymmer en sopsugsanläggning. Åt söder är det en gräsmatta med buskar och en sittplats. Gårdsytan avgränsas åt väster och söder av en betongmur, men avgränsningen upplevs även här som något odefinierad. Övergången till grönskan på berget på andra sidan Danska Vägen är glidande och upplevelsen av skog och växtlighet påtaglig från gårdens förhöjda nivå. Oavsett riktning tillåts blicken landa på ett berg klätt med skog eller i trädkronor skymtande ovan hustak. Särskilt starka är de nära kopplingarna mellan Prästgårdsängen och de skogklädda berg som ligger på andra sidan Danska Vägen, och som från gården upplevs ligga strax bortom betongmurarna, samt kopplingen mellan grönskan på gården och Lundenskogen. Här upplevs skogen nästan som en del av gården. Denna gröna struktur är en mycket stor kvalitet, som är av stor betydelse för området som helhet.

Byggnadsbeskrivning – Prästgårdsängen

Byggnaden för den gemensamma serveringen, avsedd i huvudsak för områdets boende, är låg med utskjutande platt tak med neddragen takkant klädd i korrugerad, ärgad koppar. Fasaden är på tre sidor rytmiskt indelad i fack, som avskiljs av betongelement med dansk sjösten. I facken sitter stora fönster med lackade träbågar. På entrésidan är fasaden slät och klädd i element med dansk sjösten. Här sträcker sig taket ut från fasaden flera meter och hålls uppe av pelare, som tidigare var klädda med koppar. Kopparstölper har lett till dess nuvarande utförande i träpanel. Entrén upplevs inskjuten men är i verkligheten inramad av block inklädda med dansk sjösten, entrépartiet är glasat med dörr och listverk i lackat trä. Upp till dörren leder en låg, bred trappa med beklädnad av skiffer. Byggnaden är interiört förändrad, men entrédörrar och övriga fönster- och dörrpartier är bevarade sedan byggtiden. Byggnaden har en tydlig, tidstypisk gestaltning väl inpassad i omgivningen med stark materialverkan och en genomtänkt ljusföring. Byggnaden har höga kvaliteter både vad gäller material och utformning, med fönsterbågar och karmar i lackat trä och fönsterbänkar i sten.

Centrumbyggnaden är uppförd i suterräng, med ingång både från gatuplan och gårdsplan. Fasaden är klädd med element i dansk sjösten med markerade svarta fogar. Taket är platt och den neddragna takkanten är klädd med samma typ av korrugerad koppar som återfinns på övriga byggnader inom området. På gårdssidan har byggnaden vid entrén ett par välvda, utdragna skärmtak från 1980-talet. I övrigt är fasaden på denna sida sluten och utan fönster. Åt öster, där den tidigare entrén var, syns den forna öppningen som en ifyllnad med skivor i fasaden. I gatuplan har byggnaden en utskjutande, lägre del med neddragen takkant i koppar och en sent tillkommen, glasad entré i lackat trä. I den nya entrén sitter äldre dörrar av hög kvalitet, som troligen återanvänts från den tidigare entrén. Byggnaden är interiört förändrad. De exteriöra tillägg som gjorts är antingen tidstypiska (80-talsentrén på gårdsplanet) eller mycket väl anpassade (den nya bankentrén i gatuplan). Byggnaden har en tydlig, tidstypisk gestaltning med stark materialverkan.

Skivhusen uppfördes åren 1963-65 som tre fristående lameller placerade förskjutna i relation till varandra med 8-9 bostadsvåningar. Det längsta bostadshuset placerades utmed Danska Vägen och rymmer åtta trappuppgångar. Två hus placerades utmed grönområdet på gårdens östra sida. Mellan husen bildas en storskalig korridor med visuella kopplingar mot grönområdena i norr och söder. Byggnaderna är uppförda i dansk sjösten, koppar och emaljerad plåt vilket ger bebyggelsemiljön ett särpräglad arkitektoniskt uttryck som bryter mot omgivningens bebyggelse. Materialvalen har fungerat väl och materialen är i huvudsak desamma i dag. De stora fasadytorna rytmiseras både vertikalt och horisontellt, dels genom burspråk och utskjutande balkonger i dansk sjösten, dels genom liggande band i korrugerad, ärgad koppar. Parallellt med kopparbanden löper fönsterband. Fönsterbågarna bär profiler av varierande dimensioner relaterat fasadens uppbyggnad och är vitmålade. Rummens funktion syns i fönsterstorleken – matrum och vardagsrum har lägre fönsterbröstning och större fönster, medan kök och sovrum har en högre fönsterbröstning och mindre fönster. Fasaderna präglas av en stark horisontalitet. De platta taken markeras i fasaden genom neddragna kopparplåtar, som bidrar till fasadens betoning av horisontalitet. I bottenvåningen sitter fönsterband med smala, höga fönster accentuerade av smala, dekorativa, pelarliknande fasadelement i dansk sjösten. Mellan dessa element sitter mattsvarta, lackerade plåtar. Portarna är lackade träportar med stående fönster, som tas upp i omgivande glasade partier. Tryckena är utförda i trä. De tre byggnaderna är sinsemellan mycket lika, och bär en likvärdig fasaduppbyggnad. Variationer finns och utgörs bland annat av att fasaderna åt öster erhållit rytmiserande burspråk och har partier med emaljerad plåt mellan fönstren. Åt väster rytmiseras fasaderna i stället av lätt utskjutande balkonger. Här är fönsterbanden längre och har mindre inslag av plåt. Genomgående på alla fasader är de dekorativa banden med korrugerad koppar och elementen med dansk sjösten, samt den neddragna, kopparklädda takkanten. Byggnaderna har en tydlig och genomtänkt gestaltning med stark materialverkan, där växlingarna mellan koppar, trä, glas och sten ger en närmast taktill upplevelse av byggnadernas olika delar. De genomtänkta detaljerna ger fäste för blicken. Placeringen med tre parallella byggnadskroppar med väl genomtänkta öppningar mellan husen är en del av det samlade uttrycket. Upplevelsen av byggnaderna förändras med avståndet - på håll upplevs de som stora och ganska slutna volymer, medan de på närmre håll upplevs ha både ett varierat uttryck och detaljer att fästa blicken på.

Byggnaderna är interiört välbevarade. Entréer är prydda med dekorativt, rektangulärt Höganäskakel. Våningsplanens trapphus är enkla och utan utsmyckningar. Många av lägenheterna har ännu kvar parkettgolv samt de mosaikgolv som lades in i toalett- och badrum vid husens tillkomsttid, i vissa badrum har även armaturer bibehållits. Flertalet originalkök finns, liksom garderobs- och skåpsinredning.

Detaljerna i området sitter främst i de exklusiva materialen. Sten, betong, koppar, emaljerad plåt, glas och trä. Dessa material, som går igen i såväl skivhusen som centrumbyggnaden och den före detta restaurangen, binder ihop området och skapar en enhetlighet i gestaltningen trots byggnadernas skilda skala, ett släktskap som ger området en stark identitet.

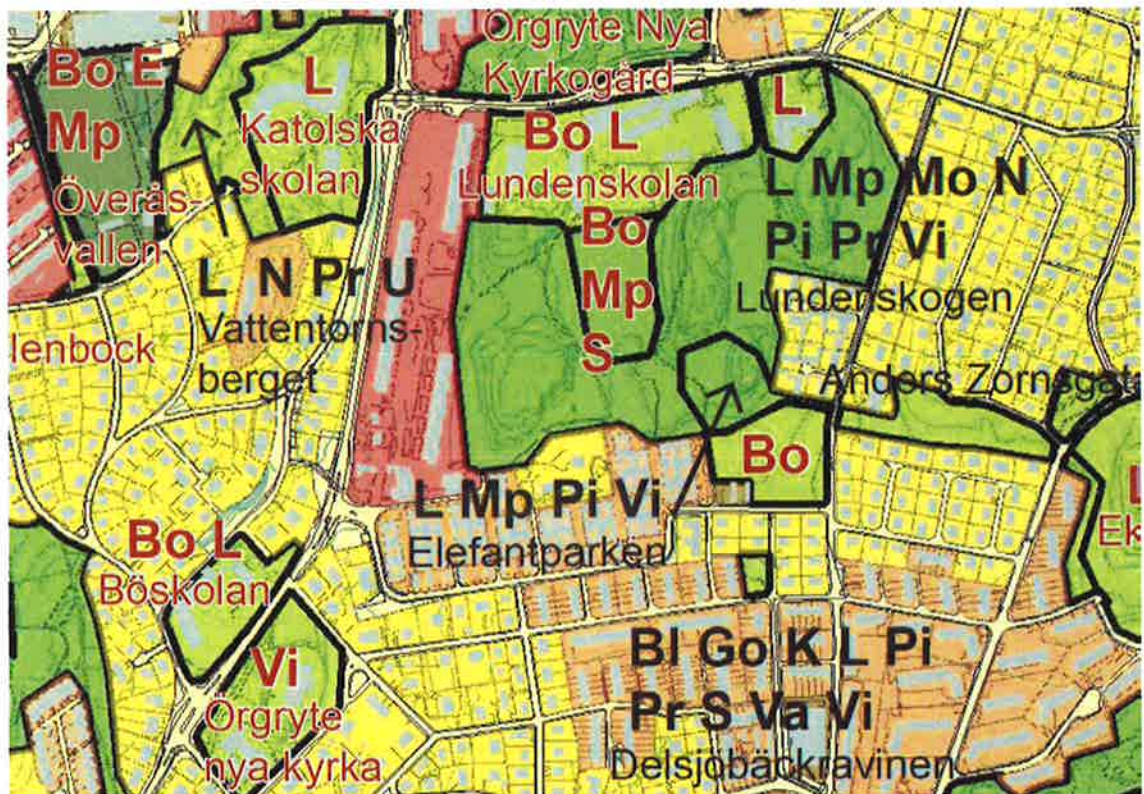
Sociala förutsättningar

Primärområdet Lunden är Örgryte-Härlandas folkrikaste primärområde med 10 000 till 12 000 invånare. En mycket stor andel av invånarna är i åldrarna 20-35 år, i själva planområdet bor idag många äldre.

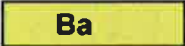
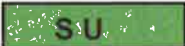

Lunden och Bö har en stor blandning av bebyggelse typer och upplåtelseformer, från villor och mindre hyreshus till stora bostadsrättshus och hyrerättshus. Planområdet innehåller idag hyreslägenheter, men även verksamheter i form av bland annat bank, restaurang och kontor.

Det är ont om plats i både skolor och förskolor i området. Den tillkommande bebyggelsen och en kommande generationsväxling innebär att både skolor och förskolor behöver tillkomma i stadsdelen. Det är även ont om kvalitativa utemiljöer och bostadsnära parker.

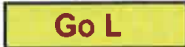
Prästgårdsängens bostadsområde har mindre god friytetillgång vilket kompenseras av att det är mycket nära till Lundenskogen. Prästgårdsängens stora byggnader och upphöjda gård upplevs däremot som en barriär mellan Danska Vägen och Lundenskogen som idag har relativt undanskymda entréer mot väster.



Sociotopkartan inklusive friytetillgång

Beteckning	Upptagningsområde
	Närområdet Platsen används främst av boende i omgivande kvarter
	Stadsdel Platsen används främst av boende i stadsdelen, ex. på stadsdel: Källtorp, Masthugget och N:a Älvstranden
	Hela Göteborg Platsen används av människor från hela Göteborg

-FÖRVALTADE AV ANNAN

Beteckning	Typ av plats
	Exempelvis skolgårdar, koloni- och odlingsomr., kyrkogårdar (indelad efter upptagningsområde enligt samma färgklassificering som ovan)

Ej inventerat. Användningen kommer att förändras p.g.a. exploatering

**FRIYTETILLGÅNG - PER INVÅNARE, PÅ PRIVAT MARK**

Beteckning	
	Mycket god friytetillgång, t ex villor, radhus
	God friytetillgång, t ex 2-3 våningars flerfamiljshus, punkthus
	Mindre god friytetillgång, t ex landshövdingehus, stenstaden, miljonprogramsområden

*Förklaringar till sociotopkartan***Trafik och parkering, tillgänglighet och service**

Danska Vägen som leder genom planområdet är en huvudgata som kopplar Redbergsplatsen med Sankt Sigfrids Plan. Danska Vägen har gång- och cykelbana på båda sidor och övergångsställen i planområdets norra och södra ände.

Många trafikantslag möts vid trafikrondellen i korsningen Danska Vägen/Kärralundsgatan som upplevs av många som rörig men bedöms av Trafikkontoret att ha god trafiksäkerhet.

I anslutning till övergångsställena finns busshållplatser för linjerna 60 och 62 som förser området med kollektivtrafik. Buss 60 som går in till Centralstationen och Brunnsparken går var tredje minut och buss 62 till Sankt Sigfrids Plan ungefär var 30 minut. Kollektivtrafiken i Lunden är inte tillräcklig för äldre och funktionshindrade som har svårt att ta sig fram i den kuperade terrängen. Flexlinjen kör dock i området.

Under Prästgårdsängen finns ett stort parkeringsgarage med överkapacitet och ett fåtal parkeringsplatser utanför banken vid infarten till Prästgårdsgatan.

Inom planområdet finns det idag en bank och en mindre restaurang.

Det finns flera mindre servicebutiker i närområdet av olika slag, men inga större livsmedelsbutiker eller apotek. Utbudet vid närbelägna Olskrokstorget kompletterar dock mycket av det som saknas. 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.

Störningar

Buller

Bil- och busstrafik på Danska Vägen och Kärralundsgatan innebär att området är utsatt för trafikbuller.

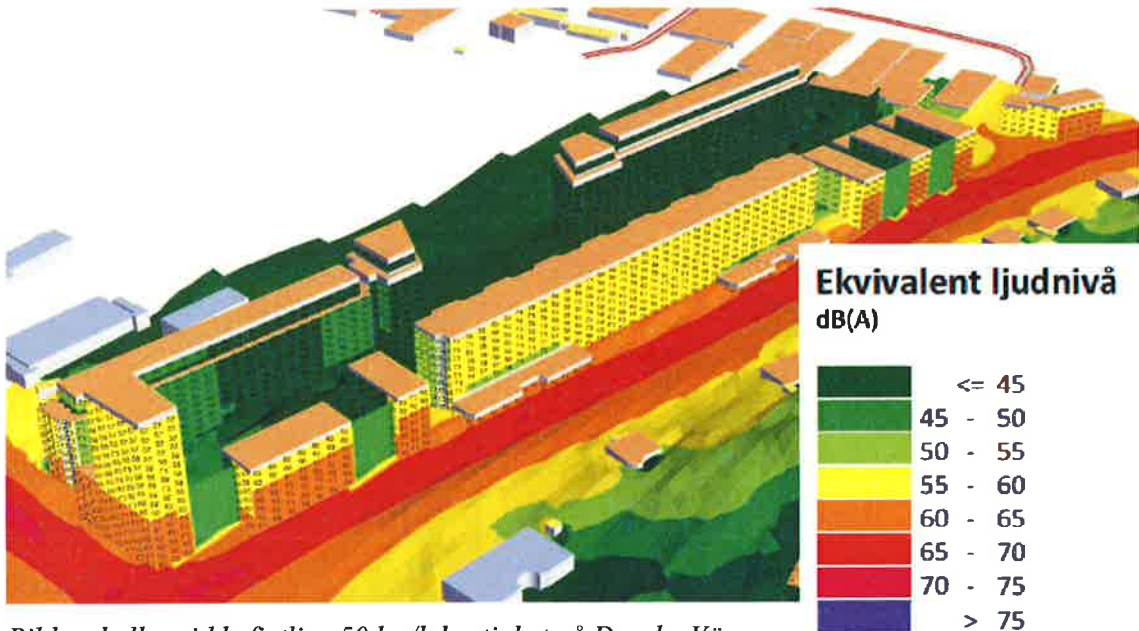
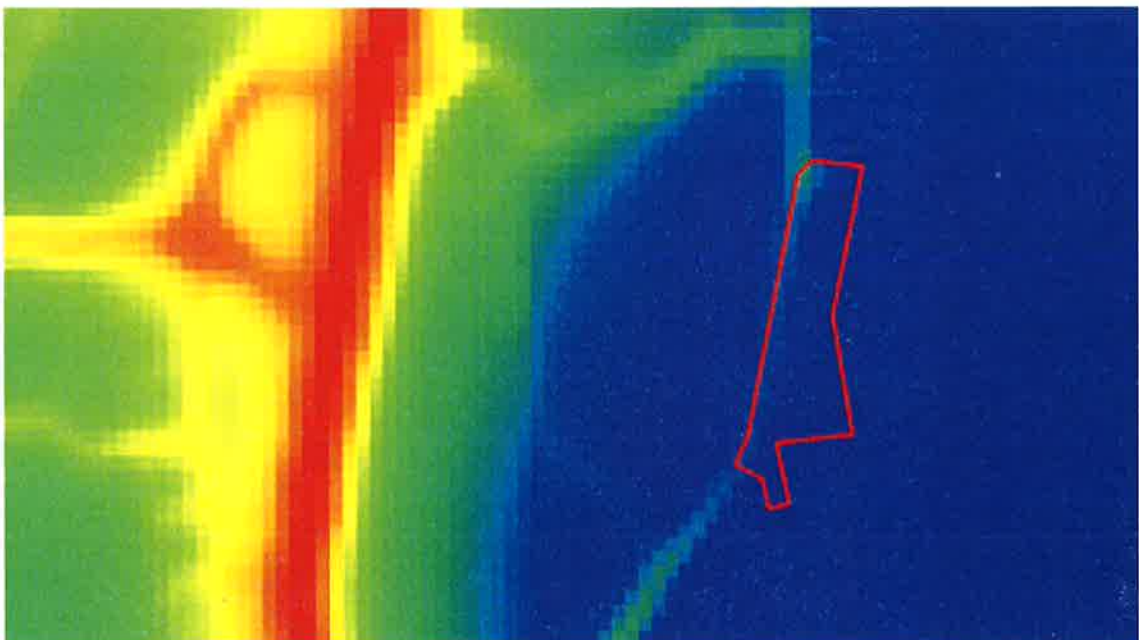


Bild av buller vid befintliga 50 km/h hastighet på Danska Vägen






Luft

För att skydda människors hälsa och miljön har regeringen utfärdat en förordning om miljö kvalitetsnormer (MKN) för utomhusluft. I förordningen beskrivs dels föroreningsnivåer som inte får överskridas och dels föroreningsnivåer som ”ska eftersträvas”. Luftkvalitetsnormerna överskrids inte idag trots att området ligger relativt centralt i Göteborg. Även de eftersträvansvärda nivåerna klaras.



Utdrag ur Miljöförvaltningens karta över årsmedelvärdet för kvävedioxid

Tabell 1. Teckenförklaring för årsmedelvärdet

	Röd	$> 40 \mu\text{g}/\text{m}^3$	Över miljö kvalitetsnormen
	Orange	$32-40 \mu\text{g}/\text{m}^3$	Över övre utvärderingströskeln
	Gul	$26-32 \mu\text{g}/\text{m}^3$	Över nedre utvärderingströskeln
	Grön	$20-26 \mu\text{g}/\text{m}^3$	
	Blå	$< 20 \mu\text{g}/\text{m}^3$	

Detaljplanens innebörd och konsekvenser

Detaljplanen innebär en förtätning av ett redan bebyggt område med nya bostäder och verksamheter.

Bebyggelse

Bostäder och övrig bebyggelse

Bostadsområdet Prästgårdsängen, byggt 1965, kompletteras med tio nya byggnader och påbyggnader på de befintliga byggnaderna.



Föreslagen bebyggelse inlagd i befintligt flygfoto – illustration av Semrén&Månsson



Volymstudie av den föreslagen bebyggelsen – illustration av Semrén&Månsson

Befintlig byggnad med bank, gym och restaurang planeras att rivas och ersättas med två nya bostadshus i tre till fem våningar, där det ena har verksamhetslokaler i bottenvåningen mot det torg som skapas på kvarteretsmark när infarten till garaget flyttas till Danska Vägen.

Sex nya byggnader uppförs i direkt anslutning till Danska Vägen, med verksamhetslokaler i bottenvåningen. Fem av dem uppförs i sju våningar och ett i sexton våningar. Två punkthus i elva våningar uppförs kopplade till gavlarna på de två skivhusen i öster, som även planeras att byggas på med två våningar.

Skivhuset mot Danska Vägen kompletteras med utbyggnader för verksamhetslokaler, i ett och ett halvt plan, längs gatan.



Foto av byggnad med bank och restaurang som föreslås rivas och ersättas med ny byggnad

Alla tre skivhus planeras att kompletteras med utanpåliggande balkonger/fransk balkong åt väster.



Skiss tre olika alternativa balkonglösningar – illustration av Semrén&Månsson



Elevation mot Danska vägen

Nya byggnader

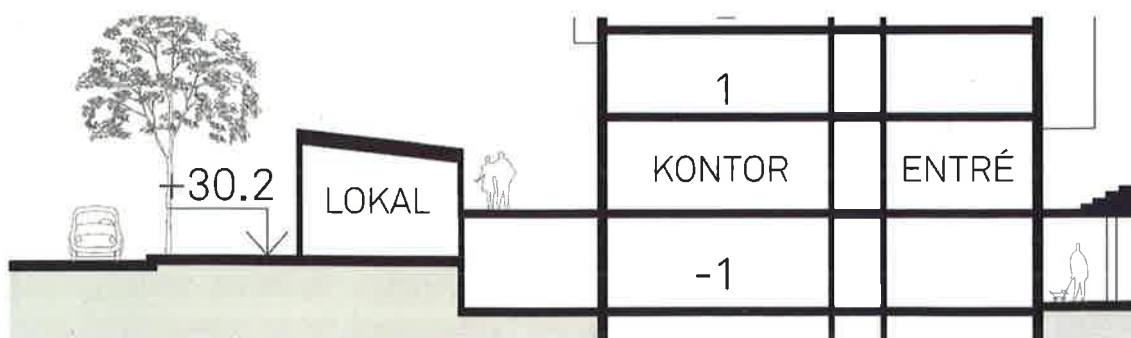
Elevation längs Danska Vägen – illustration av Semrén&Månsson



Exempel på hur skivhusen kan byggas på och till - illustration av Semrén&Månsson



Exempel på hur bebyggelsen kan utformas, perspektiv norrifrån på Danska Vägen – illustration av Semrén&Månsson



Exempel på hur verksamhetslokaler kan byggas ut mot Danska Vägen – illustration av Semrén&Månsson

Kontorshuset söder om Prästgårdsgatan planeras att byggas om till bostäder och kompletteras med ny bostadsbebyggelse i tre till fem våningar norr om befintligt kontorshus.

Den nya byggnaden mot Danska Vägen och Prästgårdsgatan kommer att ha verksamhetslokaler i bottenvåningen.



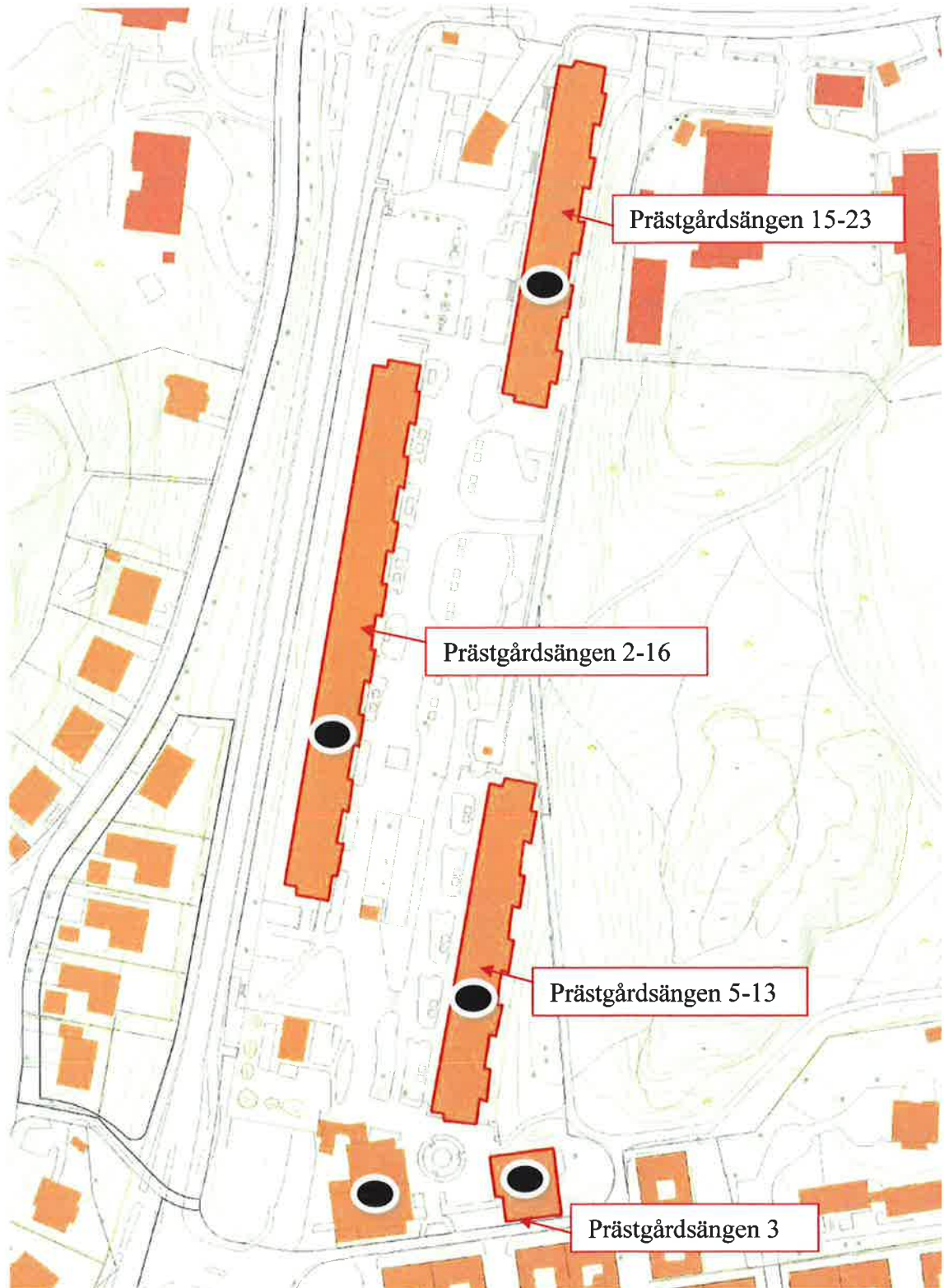
Exempel på hur bebyggelsen kan utformas, perspektiv söderifrån på Danska Vägen - illustration av Semrén&Månsson



Volymstudie av hur bebyggelsen kan utformas vid infarten till Prästgårdsgatan illustration av Semrén&Månsson

Kulturmiljö

Stadsbyggnadskontoret har tagit fram ett kulturmiljöunderlag. Med utgångspunkt från detta underlag har flera av de befintliga byggnaderna fått bevarandebestämmelser. Bestämmelserna medför rivningsförbud och krav på exteriör varsamhet. Byggnaden som idag innehåller bank och restaurang är också kulturhistoriskt intressant men föreslås rivas.



Karta över kulturhistoriskt värdefulla byggnader. Byggnader med röd ram ges skydd i detaljplanen.

Tillgänglighet och service

Lokaler för olika verksamheter skapas längs med Danska Vägen och en av lokalerna vid det nya torget planeras att innehålla en livsmedelsbutik.

Förskola med två avdelningar kan inrymmas i Prästgårdsängen 3, med friytor som gränssar mot Lundenskogen.

Friytor

Parkområdet väster om Danska Vägen berörs inte. Gräsytan och träden öster om Danska Vägen ersätts med kantstensparkering, nya träd och planteringar. De små gräsytorna söder om Prästgårdsgatan bebyggs med hus och parkeringsplatser.

Den stora innegården på Prästgårdsängen minskar i storlek men kan fortfarande inrymma många rekreativa funktioner.

Då flertalet detaljplaner pågår i Lunden med omnejd med cirka 2 500 bostäder kommer det att bli ett ökat tryck på allmänna friytor i stadsdelen.

I och med att den södra garageinfarten på Prästgårdsängen flyttas till Danska Vägen kan en torgyta med plats för torghandel, sittplatser, planteringar och angöringsparkering skapas.



Exempel på hur kantstensparkeringar med träd och planteringar kan utföras

Lek och rekreation

Prästgårdsängens gård delas upp i flera mindre gårdsrum med plats för lek och rekreation. Den idag iordningställda ytan med grillplats och plantering bibehåller sitt soliga sydvästläge då de nya punkthusen på gården föreslås i direkt anslutning till gavlarna på de befintliga husen. Befintliga lekplatser behöver flyttas till annan plats på gården. Kontakten med strövområdet Lundenskogen kommer fortsatt att finnas kvar.

För de nya bostäderna söder om Prästgårdsgatan kan lekplats ordnas på den sydvästvända gården.

Naturmiljö

Lundenskogen direkt öster om planområdet berörs av planförslaget så till vida att de föreslagna punkthusen kommer att skugga skogen på eftermiddagarna på samma sätt som de befintliga skivhusen gör idag.

Lindallén öster om Danska Vägen bestående av 25 träd kan inte bevaras. Göteborgs Park- och naturförvaltning gör bedömningen att biotopskydd inte gäller eftersom träden står i omedelbar anslutning till bebyggelse. Länsstyrelsen delar denna uppfattning.

Körsbärsträd med getlav, vid Prästgårdsgatan, kan inte bevaras. Göteborgs Park- och naturförvaltning har noterat att trädet är i relativt dåligt skick och kanske inte blir långlivat ändå. Om det är möjligt bör getlaven transfereras.

Hasselbuskaget, vid infarten till Prästgårdsgatan, i områdets södra del utgörs av några mycket gamla, och grova hasselbuketter. Gammal och grov hassel är ovanligt och utgör en viktig förutsättning för många arter av insekter och svampar. Dessa kan inte bevaras.

Trädmiljöerna ingår i den övergripande strukturen av lövträdsmiljöer i Örgryte. I Örgryte finns flera lövskogsområden med påtagliga – höga naturvärden. De trädmiljöer som inte kan bevaras kan antas ha en viss betydelse som spridningskorridor mellan dessa värdekärnor och ha en viss positiv betydelse för biologisk mångfald, vilket försämras med planförslaget.

Träden som växer upp ur parkeringsgaraget har skyddsbestämmelser på plankartan. Längst i norr vid träden vid Kärralundsgatan och längst ner i söder vid gränsen till omgivande villatomter med stora träd finns planbestämmelse om marklov för schaktning och att varsamhet för träden ska beaktas under byggtiden. Arborist ska medverka vid åtgärder, t ex beskärning av rötter och på en sträcka längs Danska Vägen finns planbestämmelse om fasadvegetation.



Exempel på hur fasadvegetation kan utformas

Trafik

Gång- och cykeltrafik

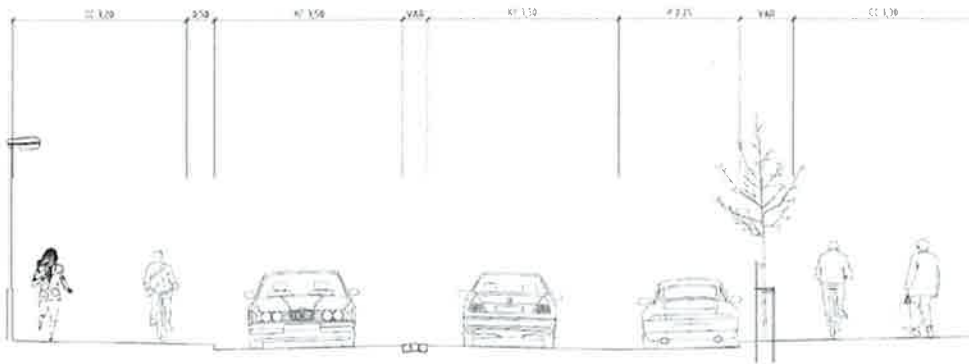
Cykelbanan på Danska Vägens östra sida kommer att breddas till 1,6 meter. Där kantstensparkering anordnas skapas en säkerhetszon på 80 centimeter mellan parkeringar och cykelbana för att undvika att cyklister skadas av öppnade bildörrar. Bilparkering alterneras med cykelparkering och inlastningszoner. Gångbanan breddas till två meter där det finns verksamhetslokaler. Mellan verksamhetslokalerna skapas en entrézon med plats för uteserveringar, träd och planteringar.



Exempel på hur cykel- och bilparkering kan alterneras längs Danska Vägen

Biltrafik

Kantstensparkering, lastzoner och en in- och utfart till Prästgårdsängens parkeringsgarage kommer att anordnas längs Danska Vägen. Den norra infarten till Prästgårdsängens parkeringsgarage som idag är avstängd kommer att öppnas upp igen. Vid in- och utfart till Prästgårdsängens garage kommer endast högersvängar att vara tillåtna. Infarten till Prästgårdsgatan flyttas något och integreras med torget med sammanhållen markbeläggning.



Trafikförslagets sektion genom Danska Vägen vid kantstensparkeringen

Parkering / cykelparkering

Föreslagna och befintliga bostäder och verksamheter norr om Prästgårdsgatan kräver enligt Göteborgs Stads parkeringspolicy plats för 700 - 800 bilparkeringsplatser beroende på hur mixen av bostäder, kontor och handel blir och om hur man ser på området har god eller ganska god tillgång till kollektivtrafik – ligger i dagens bedömningskarta som ganska god, men är i praktiken kanske god. Byggnadsnämnden har beslutat sänka p-talen för befintlig och tillkommande bebyggelse. Enligt "Vägledning för P-tal" räknas med 8,2 p-platser/1000 kvm bostads-BTA för detta läge i Göteborg. P-talen sänks till 5,7 p-platser/1000 kvm bostads-BTA för att uppnå Byggnadsnämndens intentioner.

För att klara ett lägre p-tal måste exploitören jobba med olika mobilitetsåtgärder så som t ex bilpool, förbättrade cykelmöjligheter (reparationsrum, tvättrum, ladduttag) och cykelpool (lastcykel, cykelkärra, elcykel). En mobilitetsutredning har tagits fram med förslag till åtgärder.

Parkering sker till största del på kvartersmark. Prästgårdsängen har ett befintligt parkeringsgarage med plats för cirka 600 bilar. Detta antal minskas till cirka 540 när de nya byggnaderna får källarutrymmen i garageplanet. På det nya torget kan några p-platser i markplan anordnas och antalet kantstensparkeringar längs Danska Vägen beräknas till åtta platser.



Bild från parkeringsutredningen av garageplanet

Handikapparkeringsplatser anordnas i anslutning till entréer. Cykelparkering sker dels i anslutning till cykelbana och butiksentréer dels på kvartersmark.

För byggnationen söder om Prästgårdsgatan krävs mellan 30 och 35 bilparkeringsplatser beroende på hur mixen av bostäder, kontor och handel blir. Här sänks inte p-talen. Den nya bebyggelsen innebär att de befintliga parkeringsplatserna norr om dagens kontorshus försvinner. Dessa kan ersättas på grönytan söder om kontorshuset och i garage under de nya byggnaderna. Då det finns plats för mer parkering än vad som krävs ska parkeringsplatserna längst ner i söder helst ej utföras för att undvika påverkan på bevarandevärda träd på grannfastigheter. Om parkeringsplatserna ändå anläggs ska varsamhet av träd vidtas med beskärning av rötter etc. Arborist ska medverka vid åtgärder.



Utsnitt ur illustrationsplan med parkeringsplatser som bör undvikas markerade

Kollektivtrafik

Området trafikeras idag av busslinjerna 60 och 62. Linje 60 går från Brunnsparken till Kärralundsgatan var fjärde minut på vardagar och var tionde minut på helgerna. 62:an går ifrån Kallebäck via Sankt Sigfrids Plan till Redbergsplatsen varje halvtimme på vardagar och varje timme på helgerna. 60:an, som är den buss som går direkt till centrum, är redan idag hårt belastad.

Busshållplatsen vid Prästgårdsgatan utformas som en buss-sluss, så att bussen inte kan bli omkörd när den står vid hållplatsen. Hållplatsen på andra sidan gatan, som idag ligger lite längre söderut på Danska Vägen flyttas norrut så att hållplatserna ligger mitt emot varandra. Övergångsställe ihop med busshållplatsen höjs upp för att sänka hastigheten. Busshållplatsen utformas så att den blir enkel att nå från torget som skapas i direkt anslutning.



Exempel på hur busshållplats kan utformas med kontakt med bakomliggande gång- och cykelbana och torgyta

Belysning

Befintlig linhängd gatubelysning byts mot belysningsstolpar på Danska Vägens västra sida. Gång- och cykelbanan på Danska Vägens östra sida får belysning som hängs på väggen på den tillkommande bebyggelsen.

Sociala aspekter och åtgärder

Workshopar om sociala- och barnkonsekvenser har genomförts med tjänstemän från olika förvaltningar. I arbetet ingick även detaljplanen för "Bostäder, påbyggnader och verksamheter vid Danska Vägen"

Den föreslagna bebyggelsen bidrar till en högre befolkningstäthet i Lunden, vilket bidrar till ett större underlag för service. Stadsdelen får fler lägenheter som är tillgängliga. I och med att Lunden förtätas med fler bostäder samtidigt som en generationsväxling sker bland dagens boende uppstår en brist på skol- och förskoleplatser. Stadsdelsförvaltningen har tagit fram en handlingsplan för hur stadsdelen ska kunna försörjas med skol- och förskoleplatser. Fastighetskontoret prövar möjligheten till en helt ny F-9-skola vid Änäsfältet.

Trafiksäkerheten i området ökar då busshållplatsen vid infarten till Prästgårdsgatan flyttas ihop till ett läge, med förhöjd gångpassage och att bilar inte kan passera när bussen står vid hållplats.

Fler barn kan, när detaljplanen är genomförd, röra sig fritt i bilfria gårdsmiljöer och till Lundenskogen utan att behöva korsa bilvägar. En nackdel är att befintlig bostadsmiljö kommer att vara ett byggområde under längre tid och riskerar att begränsa barnens rörelsefrihet. En dialog mellan berörda fackförvaltningar och skolorna i närområdet om hur man bäst förbereder barnen på hur deras trafikmiljö förändras under byggandet är av stor vikt.

Det brist på plats i förskolor och skolor i området och detaljplanen innebär att bristen blir än mer akut.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

För fastigheten Lunden 69:1 sker dricksvattenanslutning till de nya byggnadernas interna ledningsnät via befintliga serviser i Danska Vägen samt Kärralundsgatan. Kapaciteten på allmänt ledningsnät för dricksvatten i Danska Vägen medger ett uttag av brandvatten motsvarande områdestyp A1; Svenskt Vattens publikation P83. Detta är lägre än föreskriven standard varför två brandposter med tillhörande ledningar dimensioneras upp för att möta gällande flödeskrav. Lägsta vattentryck i förbindelsepunkt motsvarar nivån + 93 m (RH2000).

För fastigheten Lunden 745:142 och Bö 9:11 sker dricksvattenanslutningen via servis i Prästgårdsgatan. Kapaciteten på allmänt ledningsnät för dricksvatten i Danska Vägen medger ett uttag av brandvatten motsvarande områdestyp A1; Svenskt Vattens publikation P83. Lägsta vattentryck i förbindelsepunkt motsvarar nivån + 71 m (RH2000).

Spillvattenanslutning görs till fastigheternas interna ledningsnät från befintlig servis i Prästgårdsgatan. Avloppsnätet inom kvarteretsmark ska utformas som duplikatssystem med skilda ledningar för dag- och dräneringsvatten respektive spillvatten.

Dagvatten och skyfall

En dagvattenutredning är genomförd och bifogas planhandlingarna. Dag- och dräneringsvatten ska i första hand tas om hand lokalt inom kvarteretsmark genom fördröjning i magasin och vid behov avledas till allmän dagvattenledning i Prästgårdsgatan. Gott om plats finns för fördröjningsmagasin under det nya torget och under den nya parkeringsytan söder om kontorshuset.

Recipient för dagvattnet efter fördröjning är Delsjöbäcken, som enligt Vattenplanen har klass 2 vilket innebär att en enklare form av rening krävs. Dagvattenutredningen beskriver den totala föroreningsbelastningen från planområdets dagvatten, före och efter föreslagna dagvattenlösningar, se sidan 27 i utredningen.

Danska Vägen fungerar i dag som ett skyfallsdike och kommer att översvämmas vid extremregn.

Vatten

En tryckstegringsstation finns inom området. Denna behöver flyttas då detaljplaneförslaget innebär byggnation av nya hus på den plats där stationen står idag.

Värme

Området försörjs idag av fjärrvärme. Kommunala fjärrvärmeledningar går idag genom Prästgårdsängens garage. Dessa ledningar flyttas ut och förläggs i Danska Vägen.

El och tele

Befintlig transformatorstation inne i Prästgårdsängens garage behålls i sitt läge och säkras i detaljplanen med ett E-område. Transformatorstationen i norr, vid busshållplatsen på Kärralundsgatan flyttas österut till nedanför Gamla Lundenskolans parkering och säkras i detaljplanen med E-område. Vid schaktning för ledningar i ska marklov sökas, träd hanteras varsamt vid beskärning av rötter etc. Arborist ska medverka vid åtgärder.

TeliaSonera Skanova har ledningar i gatorna runt om och anslutning kan ske i flera punkter.

Avfall

Bostadsområdet Prästgårdsängen har idag sopsug. De tillkommande bostäderna ansluts till denna sopsug. Avfallet samlas, som idag, i parkeringsgaraget och hämtas där.

Bostäder och verksamheter söder om Prästgårdsgatan kommer att ha soprum i bottenvåningarna, med åtkomst från Prästgårdsgatan.

Direkt söder om Prästgårdsgatan finns en befintlig återvinningsstation som tas bort alternativt flyttas. Arbete pågår med att försöka hitta en ny placering.

Återvinningsplatsen i norr, vid Kärralundsgatan blir kvar i befintligt läge.

Övervägande och konsekvenser

Övervägande har gjorts mellan olika intressen såsom bevarande av kulturvärden och hälsofrämjande kvaliteter som t ex solinstrålning och utsikter och tillskapande av fler tillgängliga bostäder och en mer sammanhållen stad. Fler tillgängliga bostäder och en mer sammanhållen stad har prioriterats.

Nollalternativ

Cirka 440 nya bostäder kan inte byggas och underlaget för service förbättras inte. De äldre som bor i närheten får minskade möjligheter att flytta från villa till ett bekvämare boende med hiss. Det av kommunen önskade trygghetsboende kan inte genomföras. Danska Vägen fortsätter att vara transportsträcka som inbjuder till fortkörning.

Sociala konsekvenser och barnperspektiv

Sammanhållen stad

Danska Vägen som på denna sträcka mer är en transportsträcka mellan Redbergsplatsen och Sankt Sigfrids Plan blir mer av ett stråk för gående och cyklister och knyter ihop stadsdelarna Bö, Lunden och Olskroken även mentalt.

Vardagsliv

Den föreslagna bebyggelsen bidrar till en högre befolkningstäthet i Lunden, vilket bidrar till ett större underlag för service. Stadsdelen får fler lägenheter som är tillgängliga. I och med att Lunden förtätas med fler bostäder samtidigt som en generationsväxling sker bland dagens boende uppstår en brist på skol- och förskoleplatser. Stadsdelsförvaltningen har tagit fram en handlingsplan för hur stadsdelen ska kunna försörjas med skol- och förskoleplatser. Fastighetskontoret prövar möjligheten till en helt ny F-9-skola vid Ånäsfältet.

Hälsa och säkerhet

Trafiksäkerheten i området ökar då busshållplatserna vid infarten till Prästgårdsgatan flyttas ihop till ett läge, med förhöjd gångpassage och att bilar inte kan passera när bussen står vid hållplatsen. Övergångsstället i den norra delen kommer även det att byggas om för en ökad trafiksäkerhet.

Luft, buller, trafiksäkerhet, nära till rekreativa miljöer

Den ökande exploateringen leder inledningsvis till en sämre luftkvalitet och mer buller i området. Luftkvalitetsnormerna kommer dock inte att överskridas och på lång sikt bidrar en förtätning i centrala Göteborg istället för ett mer perifert bostadsbyggande att

leda till att stadens totala luftmiljö inte försämras. Kommande mobilitetsåtgärder, både övergripande i staden och direkt i detaljplaneområdet kommer även det att bidra till både bättre luft och mindre buller.

Rekreativa miljöer kommer att finnas på den upphöjda gården och det är mycket nära till grönområdet Lundenskogen.

Barnperspektivet

Genom bevarandet av bilfria gårdsmiljöer och genom den direkta kopplingen till Lundenskogen kan barn röra sig relativt fritt i närområdet utan att behöva korsa bilvägar. En nackdel är att befintlig bostadsmiljö kommer att vara ett byggområde under längre tid och riskerar att begränsa barnens rörelsefrihet. En dialog mellan berörda fackförvaltningar och skolorna i närområdet om hur man bäst förbereder barnen på hur deras trafikmiljö förändras under byggandet är av stor vikt.

Redan nu är det brist på plats i förskolor och skolor i området och detaljplanen innebär att bristen blir än mer akut.

Jämställdhetsperspektivet

Genom fler bostäder med lokaler i bottenvåningarna rör sig fler människor i området under olika tider på dygnet. Detta kan medverka till ökad trygghet.

Mångfaldsperspektivet

Planförslaget innebär att fler tillgängliga lägenheter tillskapas. Detta möjliggör en större blandning av människor i olika åldrar och med olika förutsättningar.

Miljöperspektivet

Planförslagets höga antal nya bostäder, i kollektivtrafiknära läge, möjliggör ett bättre utbud av handel och service inom planområdet och längs Danska Vägen och innebär att bilbehovet kan komma att sänkas även för befintliga bostäder.

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 områden med särskilda naturintressen berörs. Kontoret bedömer att redovisad användning kan anses vara den ur allmän synpunkt mest lämpliga utifrån planområdets förutsättningar och föreliggande behov. Planen bedöms inte medföra att miljö kvalitetsnormerna överskrids. Detaljplanen är förenlig med kommunens översiktsplan.

Behovsbedömning

Kommunen har gjort en behovsbedömning enligt PBL 5 kap. 18 § och Miljöbalken (MB) 6 kap. 11 § för aktuell detaljplan.

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 5 kap. 18 §, 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 bilaga 1 och 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 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 Översiktsplan för Göteborg, 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 avstämd med länsstyrelsen 20 maj 2016. Följderna av planens genomförande ska dock alltid redovisas enligt PBL. Nedan följer därför en kort sammanställning av planens konsekvenser.

Miljömål

Göteborgs Stad har ett miljöprogram med tolv stycken miljömål med förslag till åtgärder för att skapa en god livsmiljö och en hållbar utveckling.

De miljömål som berörs av denna detaljplan är **”Begränsad klimatpåverkan”** – med delmålet ”minskade utsläpp av koldioxid”, **”Frisk luft”** – med delmålen ”lägre halter av partiklar” och ”lägre halter av kvävedioxid”, **”God bebyggd miljö”** – med delmålen ”attraktiv bebyggelsestruktur” och ”god ljudmiljö” och **”Ett rikt växt- och djurliv”** – med delmålet ”ett varierat växt- och djurliv”. Nedan görs en avstämning mot målen.

”Begränsad klimatpåverkan” – med delmålet ”minskade utsläpp av koldioxid”

Planen ligger inom mellanstaden med god kollektivtrafik vilket påverkar målet positivt. Andra faktorer som också påverkar positivt är att byggnaderna kan anslutas till det kommunala fjärrvärmesystemet, att Danska Vägen byggs om för att dämpa farten och göra det mera trafiksäkert att gå och cykla till t ex skola och därmed minska behovet av att skjutsa barn i bil.

”Frisk luft” – med delmålen ”lägre halter av partiklar” och ”lägre halter av kvävedioxid”

Miljö kvalitetsnormerna för luft överskrids inte. Däremot tangeras Göteborgs egna målvärden lokalt för Danska Vägen. I ett större perspektiv är det dock positivt då målvärdena för hela Göteborg kan uppnås genom att bostäder placeras centralt med god tillgång till kollektivtrafik istället för längre ut med sämre kollektivtrafik.

”God bebyggd miljö” med delmålen ”attraktiv bebyggelsestruktur” och ”god ljudmiljö”

Positivt är att planen möjliggöra växthus på gården för odling, Danska Vägen byggs om för att dämpa farten och höja trafiksäkerheten. Det blir attraktivare att cykla och gå till skolan och bullret minskar. Luftmiljön blir dock något sämre med sänkt hastighet och detaljplanen kommer att innebära att ca 25 träd längs Danska Vägen tas ned. De kommer endast att kunna ersättas med ett fåtal träd vilket är negativt. Befintliga bostäder får försämrade förhållanden när det gäller solljus och utsikt.

Lundenskogen tas inte i anspråk vilket är positivt.

”Ett rikt växt- och djurliv” – med delmålet ”ett varierat växt- och djurliv”.

Lundenskogen tas inte i anspråk vilket är positivt. Däremot tas träd och buskar ned som kan vara viktiga som spridningskorridor mellan olika grönområden.

Kulturmiljö och stadsbild

Långa siktlinjer

Från Lundenberget, Sergelsgatan-Räntmästaregatan, kan idag skivhusens kopparklädda tak skimras mellan träden. Skivhusens höjd har anpassats till landskapet och tar stöd i grönskan på det intilliggande höjderna. Detta medger längre siktlinjer åt sydväst. Från denna plats tillåts idag landmärken som Johanneberg, tornet på Örgryte nya kyrka samt Lisebergstornet att framträda. Då planförslaget innebär påbyggnader i två plan för skivhusen samt ett antal tillkommande volymer i samma skala, kommer siktlinjerna att begränsas något.

Norra delen av Danska Vägen präglas av relativt småskalig stadsbebyggelse i trä och tegel. Gatan kröker något, vilket ger träden vid Tåns kyrkogård en framträdande plats i siktlinjen söderut mot Prästgårdsängen. Blicken leds längs gatan, och kontakten med bebyggelsen i Prästgårdsängen varierar utmed gatan. I höjd med Torkelsgatan, ligger skivhusens fasader i fonden och ger en sluten vy. I höjd med svängen vid Tåns kyrkogård möter blicken i stället en öppning mellan byggnaderna, som låter ana Lundenskogens växtlighet. Då planförslaget medger en kraftig förtätning i form av fler nya volymer mot Danska Vägen kommer dessa visuella kontakter att begränsas helt.

Från Danska Vägens södra del och norrut i höjd med Böskolan leds blicken till öppningen mellan skivhusen, där den följer fasaden och landar i växtligheten i Lundenskogen och i Lundenskolans karaktärsskapande tegeltak. Då planförslaget medger en kraftig förtätning i form av fler nya volymer mot Danska vägen kommer dessa visuella kontakter att begränsas helt.

Korta siktlinjer

Prästgårdsängen gör idag ett kraftfullt avtryck i den omgivande småskaliga miljön. De nio till tio våningar höga byggnaderna tar dock stöd i det omgivande landskapets nivåskillnader och vegetation. Landskapets förutsättningar i kombination med en genomtänkta placering understödd av uppvuxen grönska gör att skalan inte förefaller påtaglig på närmare håll. Den glesa placeringen av de större skivhusen ger idag gröna kopplingar och gröna visuella samband samt gröna fondmotiv i rörelsen utmed Danska Vägen. Då planförslaget medger en kraftig förtätning i form av fler nya volymer mot Danska Vägen kommer dessa visuella kontakter att begränsas helt.

Tillkommande byggnadsvolymer

Genom att tillkommande byggnader på gårdsplanet placeras i en annan riktning och med lägre höjder än befintliga skivhus, bedöms det möjligt att i framtiden avläsa delar

av den ursprungliga bebyggelsestrukturen. Detta går dock hand i hand med att befintliga byggnaders grundvolym och tidstypiska utseende och egenskaper regleras. Den nya bebyggelsen ges ett nytt samlat uttryck vilket i viss mån underlättar den strukturella avläsbarheten. De tillkommande volymerna inkräktar dock på de visuella kopplingarna från och förbi området och de gemensamma utrymmena på gården vilket bedöms få oåterkalleliga konsekvenser för miljön och möjligheten att uppleva och avläsa de ursprungliga planintensionerna.

Till- och påbyggnader

Planförslaget innebär att de två östliga lamellerna tillåts en tvåvånings påbyggnad. Detta bedöms kunna leda till en försvårad uppfattning av de ursprungliga volymerna. Denna möjlighet förutsätter stor omsorg vid utformning av tillkommande påbyggnadsvolym samt hantering av befintlig takfot med krönande listverk av koppar. Förutsättning för påbyggnad är att grundvolymen fortsatt blir rådande.

Planförslaget innebär att vidare att det västra skivhuset mot Danska Vägen byggs till i gatuplanet. Byggnaden bedöms "tåla" den föreslagna ett och ett halvt plans höga tillbyggnaden då byggnaden är i sig så stor att tillägget inte påverkar upplevelsen av den ursprungliga volymen på långt håll. Denna möjlighet förutsätter stor omsorg vid utformning av tillkommande byggnadsvolymen på nära håll i syfte att nå en god helhetsverkan.

Rivning

Centrumbyggnaden, som bland annat innehåller banklokal, besitter höga arkitektoniska värden med stark materialverkan i likhet med övriga byggnader i området och är en given del av den sammanhållna tidstypiska miljön. Byggnaden utgör en inte oväsentlig del i berättelsen om planeringsideologiska ambitionerna som Prästgårdsängen idag uppvisar. Planförslaget innebär att byggnaden kommer att rivs och därmed försvinner en av de funktionsbyggnader som idag utgör entrén till området. Byggnaden kommer att ersättas med nya byggnader som tillhör en ny grupp med ny identitet vilket gör att Prästgårdsängens sammanhängande formreferenser krymper och kopplingen mot atriuhuset blir mindre självklar.

Sammanfattning av konsekvenser på stadsbild och kulturmiljövärdet

De stora avstånden mellan byggnaderna ger idag genomblickar mot Lundenskogen när man rör sig längs Danska Vägen. Dessa siktlinjer försvinner till stor del i och med föreslagna förtätning.

Den föreslagna bebyggelsen är utformad och placerad för att inte göra för stort anspråk på den ursprungliga planformen, men bedöms som helhet ha viss negativ påverkan på flera av de kvaliteter och ambitioner som lyfts fram.

Påverkan på luft

En luftmiljöutredning med gaturumsberäkning har utförts. Nulägesberäkningar genomfördes med befintlig hastighet, 50km/h, och utbyggnadsscenario beräknades med 40 km/h. Båda beräkningarna gjordes utifrån dagens tekniska standard på fordon. Att utbyggnadsscenario beräknades med 40 km/h beror dels på att det eventuellt blir en sänkning av hastigheten på Danska Vägen till 40 km/h dels att dagens bilar släpper ut mer föroreningar vid 40 km/h än 50 km/h.

Planförslaget kommer, så länge inte bilarna blir miljömässigt bättre än dagens standard, att innebära att luftkvaliteten försämras något. Miljökvalitetsnormerna kommer inte att överskridas men de eftersträvsvärda nivåerna (miljökvalitetsmålet) kommer att tangeras.

För att klara det parkeringsbehov som den föreslagna bebyggelsen kräver kommer olika mobilitetsåtgärder att genomföras vilket kan bidra till en minskat bilanvändande och bättre luft.

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.

Påverkan på vatten

Området avvattnas till Delsjöbäcken. Göteborgs vattenplan har riskklassat olika recipienter och områden för att ge riktlinjer angående vilken typ av behandling av dagvatten som krävs. Den så kallade prioriteringsklassen för recipienter är klass 2 för Delsjöbäcken.

Delsjöbäcken har ett högt ekologiskt värde och ett högt rekreativvärde och en relativt låg föroreningsbelastning enligt Göteborgs vattenplan.

Detta innebär att en enklare behandling av dagvatten krävs innan utsläpp från detaljplanelområdet sker till recipienten. En enklare behandling innebär att man eftersträvar LOD, fördröjning, översilning, utjämningsmagasin eller avledning i öppet dike där det är möjligt och lämpligt för att minimera förorening och mängd. Nästan hela planområdet är idag bebyggt och den tillkommande bebyggelsen beräknas bidra till att dagvattenhanteringen i området förbättras.

Störningar

Buller

Förordningen om trafikbuller vid bostadsbyggnader (2015:216) började gälla 1 juni 2015. Stadsbyggnadskontoret tillämpar förordningens riktvärden för alla detaljplaner som pågår.

Kommunens bullerpolicy från 2006 "Kommunal tillämpning av riktvärden för trafikbuller" är upphävd. Ny vägledning, "Vägledning för trafikbuller i planeringen" är framtagen och gäller för samtliga planer.

Stadsbyggnadskontoret har gjort en bullerutredning som grundats på att dagens trafikmängder, antal fordon per årsmedelvardagsdygn (ÅMVD), fram till 2035 ökar från 5400 till 6660 fordon på Danska Vägen och från 3400 till 3960 fordon på Kärralundsgatan. Vid beräkningen av trafikmängdsökningen har man även beaktat kommande bebyggelse norr om Kärralunds rondellen. Beräkningar har gjorts för 50 km/h respektive 40 km/h – se Buller-PM med bilagor.

Utredningen visar att den ekvivalenta bullernivån överskrider gränsvärdet 60 decibel (dBA) vid delar av fasader mot gatan. Vid de nedre våningarna når man upp till 63 dBA.

Om hastigheten på Danska Vägen sänks till 40 km/h är det en mindre del av fasaderna som utsätts för nivåer över 60 dBA, men det krävs fortfarande åtgärder för att kunna ordna en tyst sida för de bostäder som utsätts för mer än 60 dBA. Därför tillåter planen att t ex skärmar uppförs mellan husen.

Den totala ljudmiljön bedöms ändå som bra då det finns stora, soliga gårdsmiljöer som är bullerskyddade och bostäderna ligger i direkt anslutning till grönområdet Lundensko-gen och 1,5 kilometer från Delsjöområdet.

I planbestämmelserna 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.

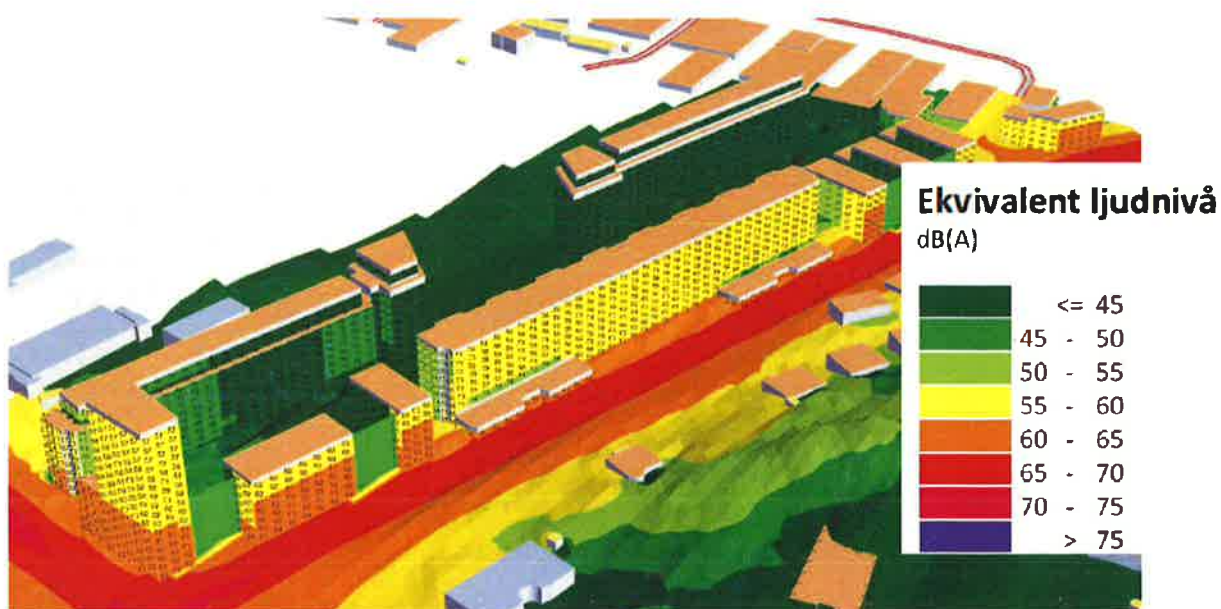


Bild av buller vid 50 km/h hastighet på Danska Vägen

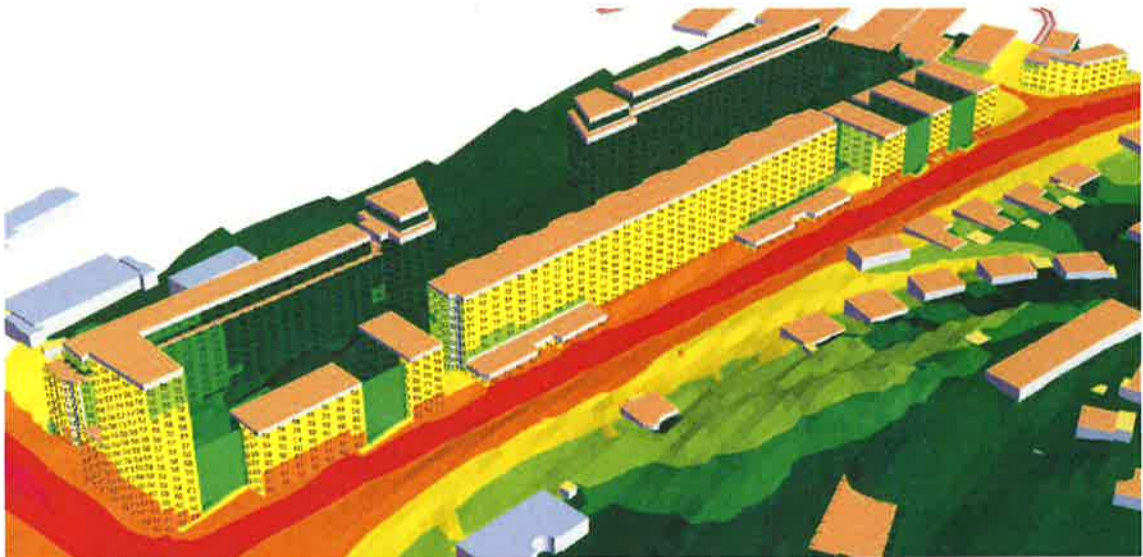


Bild av buller vid 40km/h hastighet på Danska Vägen

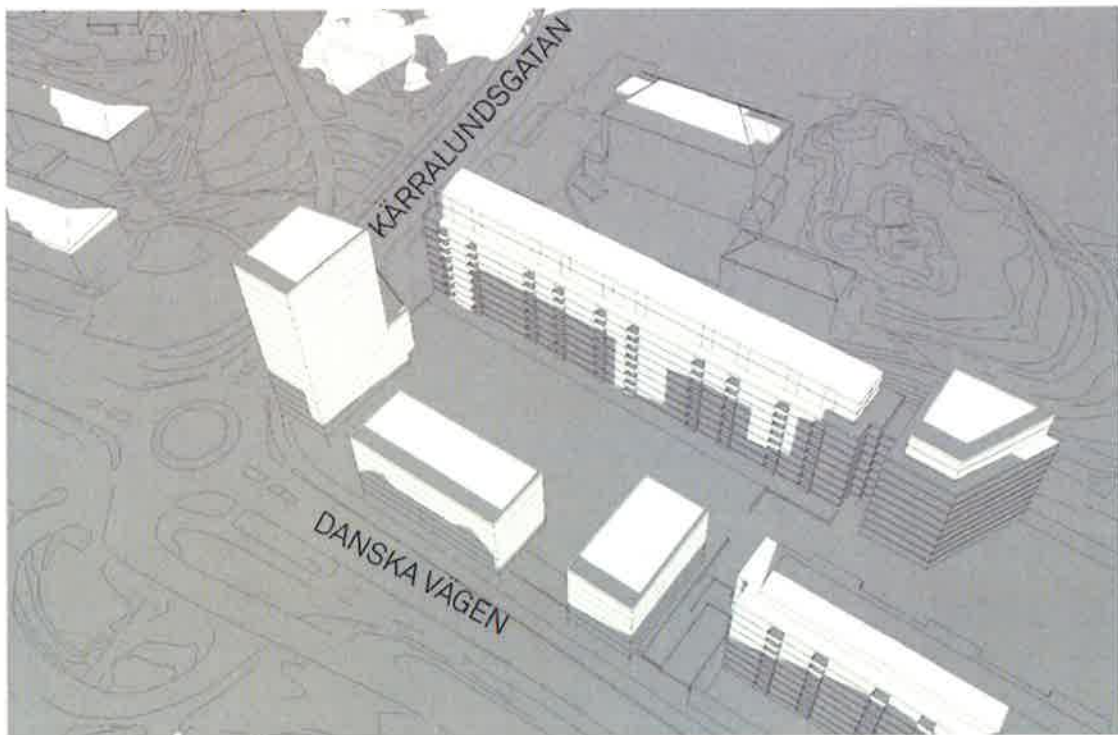


Exempel på hur fasader och gård kan skyddas mot buller

Skuggning

En del av de befintliga lägenheterna i Prästgårdsängen kommer att skuggas, antingen på för- eller eftermiddagen på grund av den föreslagna byggnationen. De nya lägenheterna kommer att skuggas på olika sätt vid olika årstider, se bifogade solstudier.

Äldreboende norr om Kärralundsgatan har inglasade gemensamma uterum mot söder som kommer att skuggas av det tillkommande sextonvåningshuset viss tid på vinterhalvåret. Även tillkommande bebyggelse nordväst om rondellen kommer att skuggas vissa tider under vinterhalvåret. En del villor längs Lilla Danska Vägen skuggas i en begränsad omfattning tidiga morgontimmar under vinterhalvåret.



VÅRDAGJÄMNING 22:A MARS KL 18.00



Skuggning, 22 mars, kl 9:00

Genomförandetid

Genomförandetiden utgår fem år efter det datum då planen vunnit laga kraft.

Elin Johansson
Planchef

Eva Sigurd
Planarkitekt



Göteborgs Stad

Fastighetskontoret

Planhandling

Datum: 2017-09-26, rev 2017-12-19
FN Diarienummer: 1398/10

Exploateringsavdelningen

Handläggare Fredrik Olsson
Telefon: 031-368 09 52
E-post: fornamn.efternamn@fastighet.goteborg.se

Detaljplan för bostäder och verksamheter vid Prästgårdsängen inom stadsdelen Lunden i Göteborg

Genomförandebeskrivning

Inledning

En genomförandebeskrivning ska redovisa de organisatoriska, fastighetsrättsliga, tekniska och ekonomiska åtgärder som behövs för att åstadkomma ett samordnat och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen.

Genomförandebeskrivningen har ingen rättsverkan. Detaljplanens bindande föreskrifter framgår istället av plankartan och planbestämmelserna. Genomförandebeskrivningen förtydligar detaljplanens syfte ur genomförandesynpunkt.

Organisatoriska frågor

Tidsplan

För detaljplanen gäller följande tidsplan:

Samråd	2:a kv. 2016
Utställning	3:e kv. 2017
Godkännande	4:a kv. 2017
Antagande i KF	1:a kv. 2018
Laga kraft	1:a kv 2018 (förutsatt att detaljplanen inte överklagas)

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år räknat från det datum då planen vunnit laga kraft.

Under genomförandetiden har fastighetsägaren en garanterad rätt att bygga i enlighet med planen och detaljplanen får inte ändras utan att synnerliga skäl föreligger. Efter genomförandetidens utgång fortsätter planen att gälla, men den kan då ändras eller upphävas utan att fastighetsägaren har rätt till ersättning (för exempelvis förlorad byggrätt).

Markägoförhållanden

Fastighetsägare och rättighetshavare framgår av den till detaljplanen hörande fastighetsförteckningen.

Göteborgs kommun äger merparten av marken inom planområdet. Marken är till stora delar upplåten med tomträtt till Örgryte Bostads AB & CO KB, fortsättningsvis omnämnd Örgryte Bostads. Örgryte Bostads avser uppföra kompletterande bostadsbebyggelse samt lokaler för verksamheter inom befintligt tomträtsområde. Bostäderna planeras att upplåtas med hyresrätt.

Förvaltningsbolaget Örgryte KB äger ett markområde i södra delen av planområdet (Bö 9:11). Göteborgs kommun har lämnat markanvisning till Förvaltningsbolaget Örgryte KB avseende kompletterande mark i direkt anslutning till bolagets fastighet för att möjliggöra uppförande av bostäder. Bostäderna planeras att upplåtas med bostadsrätt.

Fastighetsägare och rättighetshavare framgår av den till detaljplanen hörande fastighetsförteckningen.

Huvudmannskap och ansvarsfördelning

Anläggningar inom allmän plats

Kommunen är huvudman för allmän plats. Det innebär att kommunen ansvarar för utbyggnad och framtida drift och underhåll av allmän plats inom planområdet.

I detaljplanen ingår allmän plats i form av huvudgata, lokalgata och park.

Förvaltningsbolaget Örgryte KB ska lämna exploateringsbidrag till anläggningarna med anledning av den byggrätt som möjliggörs inom fastigheten Bö 9:11, vilken ägs av bolaget. Detta regleras i kommande genomförandeavtal, se nedan.

Anläggningar inom kvartersmark

Respektive exploatör ansvarar för anläggningar inom respektive kvartersmark.

Inom område som på plankartan markerats med "E" kan tekniska anläggningar placeras. Kretslopp och Vatten ansvarar för flytt av tryckstegringsstation och ansvarar för samordningen med Förpacknings och tidningsinsamlingen för flytten av återvinningsstationen i planområdets södra del. Även återvinningsstationen i planområdets norra del, inom område som Lokalnämnden förfogar över kan komma att behöva flyttas med anledning av planen. Kretslopp och Vatten ansvarar för samordningen med Förpacknings och tidningsinsamlingen även för denna anläggning. Göteborg Energi ansvarar för flytt av transformatorstation.

Anläggningar utanför planområdet

Fastighetskontoret ansvarar för utbyggnad av åtgärder för att förbättra entréer, gångvägar och slänt mot Lundenskogen strax öster om planområdet.

Avtal

Kommunen och exploatör

Markanvisningsavtal är upprättat mellan kommunen och Förvaltningsbolaget Örgryte KB.

Genomförandeavtal ska tecknas mellan kommunen och Örgryte Bostads respektive Förvaltningsbolaget Örgryte KB innan laga kraftvunnen detaljplan angående bl.a. bekostande av kommunaltekniska anläggningar, omläggning av ledningar, byggplatsåtgärder m.m. Mellan kommunen och respektive part ska även en överenskommelse om fastighetsbildning m.m. tecknas där inlösen och andra fastighetsrättsliga frågor regleras.

Tilläggsavtal till befintligt tomträttsavtal avseende Lunden 69:1 ska tecknas mellan kommunen och Örgryte Bostads efter lantmäteriförrättning. Fastigheten kan komma att delas i flera fastigheter. Om så sker ska ett eller flera nya tomträttsavtal alternativt marköverlåtelseavtal tecknas.

Ett avtal där det framgår att skyddsbestämmelser och rivningsförbud införs för fastigheten Lunden 69:1 utan att ersättningskrav kommer att ställas på kommunen, avses träffas mellan kommunen, genom dess fastighetsnämnd, och tomträttshavaren till fastigheten Lunden 69:1 (Örgryte Bostads) innan detaljplanen antas.

Ledningsägare och exploatör

Innan detaljplanen antas bör avtal avseende omläggningar av ledningar och flytt av tillhörande tekniska anläggningar tecknas mellan respektive ledningsägare och berörd exploatör för att säkerställa åtaganden vad gäller kostnader, utförande samt ansökan om ledningsrätt.

Ledningsägare och kommun

Befintliga markförläggningsavtal finns mellan kommunen och ett flertal ledningsägare. Dessa reglerar åtaganden vad gäller kostnader, utförande m.m. inom kommunägd mark. Avtalen avser dock ej ledningar inom mark som upplåtits med tomträtt.

Befintliga avtal

Inom Göteborgs kommuns mark inom södra delen av planområdet finns en återvinningsstation, för vilken mark har upplåtits genom kommuninternt avtal till Kretslopp och Vatten. Avtalet kommer att sägas upp.

Område inom Göteborgs kommuns mark som upplåtits till Lokalnämnden avseende Lundenskolan kommer att beröras av detaljplanen och dess yta minskas marginellt då ett mindre antal parkeringsplatser behöver tas i anspråk. Inom markområdet som har upplåtits till Lokalnämndens finns en återvinningsstation lokaliserad. Återvinningsstationen sträcker sig eventuellt även en bit in på tomträtten inom Lunden 69:1. Upplåtelsen är sannolikt inte reglerad genom skriftligt avtal. Arrendeavtal ska tecknas för framtida marknyttjande.

Mellan Örgryte Bostads och Kretslopp och Vatten finns befintligt hyresavtal rörande tryckstegringsstation belägen inom tomträtten Lunden 69:1.

Mellan Örgryte Bostads och Göteborg Energi finns befintligt arrendeavtal för transformatorstation belägen inom tomträtten Lunden 69:1.

Mellan Örgryte Bostads och Göteborg Energi finns befintligt servitutsavtal avseende fjärrvärmeledningar inom tomträtten Lunden 69:1.

De ovan angivning anläggningarna inom Lunden 69:1 planeras omlokaliseras inom planområdet. Dessa avtals upphörande regleras mellan Örgryte Bostads och respektive avtalspart.

Fastighetsrättsliga frågor

Mark ingående i allmän plats, inlösen

Mark som utgör allmän plats enligt detaljplanen ska lösas in av kommunen. En smal remsa, del av Lunden 69:1, längst Danska Vägen kommer att tas i anspråk för gata.

Mark som utgör allmän plats enligt detaljplanen överförs genom fastighetsreglering till närliggande kommunägd fastighet inom allmänplats.

Fastighetsplan

För fastigheten Lunden 69:1 gäller tomtindelingsbestämmelsen 1480K-III-5543 för Kv 69 Sträckbommen. Denna upphävs inom planområdet.

Fastighetsbildning

Fastigheten Lunden 69:1 kommer att styckas i två eller flera fastigheter för bostadsändamål. Mark inom Lunden 745:135 och 745:198 som ligger i direkt anslutning till fastigheten Lunden 69:1, och som enligt detaljplanen utgörs av kvartersmark, ska överföras till Lunden 69:1, eller någon av fastigheterna som styckas av från denna.

Mark ska överföras från fastigheterna Lunden 745:135 och 745:142 till fastigheten Bö 9:11.

Eventuellt ska mark överföras från Lunden 69:1 och Lunden 69:3 och bilda en ny fastighet i detaljplanens norra del för ändamålet "E" (teknisk anläggning).

Fastighetsreglering av ett antal mindre markområden krävs för att överföra mark som enligt detaljplanen utgör allmänplats till lämplig närliggande kommunal fastighet. Detaljplanen kan även föranleda bildandet av tredimensionellt fastighetsutrymme i de delar kvartersmark kragar ut över allmän plats.

Fastighetsbildningsåtgärderna inklusive inrättande av gemensamhetsanläggning ska vara genomförda innan bygglov beviljas för byggnaderna.

Gemensamhetsanläggningar

En gemensamhetsanläggning bör inrättas för parkering, gång- och cykelväg, sopsug, lekplats, övriga gemensamhetsytor m.m. Anläggningarna är huvudsakligen befintliga och lokaliserade inom fastigheten Lunden 69:1. Tomträtten inom Lunden 69:1 samt framtida styckningslotter till Lunden 69:1, alternativt tomträtter inom dessa, bedöms vara delägare i gemensamhetsanläggningen. De delägande fastigheterna i gemensamhetsanläggningen kommer att upplåta mark för gemensamhetsanläggningen.

En samfällighetsförening kan bildas för gemensamhetsanläggningens förvaltning.

Servitut

Befintligt avtalsservitut för fjärrvärmeledning kan upphöra då ledningarna flyttas.

Nytt servitut kan behöva inrättas för att säkerställa möjlighet till belysning med infästning i fasad.

Servitut ska bildas för allmän gång- och cykeltrafik inom område märkt med X till förmån för lämplig kommunal fastighet.

Ledningsrätt

Ledningsägare är skyldiga att bevaka sina rättigheter samt upplysa kommunen avseende projektets påverkan på det egna ledningsinnehavet.

Inom planområdet finns befintliga ledningsrätter till förmån för Göteborg Energi AB avseende elledningar och befintlig transformatorstation samt en liten del av befintliga fjärrvärmeledningar i södra hörnet inom fastigheten Lunden 69:1. Dessa bedöms kunna kvarstå i ursprungligt läge.

Allmänna ledningar, inom områden markerade med **u** på plankartan, kan säkerställas med ledningsrätt. Inom område som på plankartan markerats med "E" kan tekniska anläggningar placeras. Inom detaljplaneområdet planeras bl.a. flytt och uppdimensionering av en transformatorstation och en pumpstation.

Dessa ska säkerställas med ledningsrätt alternativt avstyckas till egna fastigheter. Respektive ledningsägare ansöker om ledningsrätt.

Ledningsägare är skyldiga att bevaka sina rättigheter och samråda med exploitören avseende projektets påverkan på det egna ledningsinnehavet. Avtal avseende omläggning av ledningar bör tecknas mellan ledningsägaren och exploitören, innan detaljplanen antas av kommunen, för att säkerställa åtaganden vad gäller kostnader, utförande samt ansökan om ledningsrätt.

Ansökan om lantmäteriförrättning

Kommunen ansöker om erforderlig fastighetsbildning till följd av den nya detaljplanen avseende allmän platsmark och bildande av exploateringsfastigheter. Eventuell fastighetsbildning inom bostadskvarteren initieras och bekostas av respektive exploitör.

Respektive ledningshavare ansöker om och bekostar fastighetsbildning alternativt bildande av ledningsrätt avseende transformatorstation, pumpstation samt ledningsrätt för respektive ledningar.

Tekniska frågor

Gator

Detaljplanen medför en partiell ombyggnad av ett avsnitt om ca 400 meter av Danska vägen. Ombyggnationen innebär bland annat att gång- och cykelbana längs gatans östra sida anpassas till kommande bebyggelse och kantstensparkering tillskapas längs delar av gatan. Belysning längs gatan planeras ske med armaturer på stolpar samt eventuellt kompletterande fasadbelysning för gång- och cykelbana. De praktiska och juridiska förutsättningarna för fasadbelysningen kommer att studeras vidare efter samråd. Prästgårdsgatans utfart mot Danska vägen byggs om och anpassas till det nya torget och den planerade bebyggelsen.

Åtgärderna genomförs av kommunen.

Parkering

Parkering ska anordnas på kvartersmark. Utöver parkeringsplatser som erfordras enligt stadens parkeringsnorm kommer ett fåtal kantstensparkeringar att anläggas utmed Danska vägen.

Örgryte Bostads tillgodoser parkeringsbehovet för tillkommande bebyggelse inom tomträten Lunden 69:1 genom outnyttjade platser inom befintlig parkeringsanläggning inom tomträten.

Förvaltningsbolaget Örgryte KB tillgodoser parkeringsbehovet genom markparkering samt parkering under de nya byggnaderna.

Park och natur

Väster om Danska vägen, i anslutning till planområdet står idag flera bevarandevärda träd. Träden påverkas inte av genomförandet av detaljplanen.

Park och natur ska se över befintliga entréer, gångvägar och slänt mot naturområdet öster om planområdet för att förbättra tillgängligheten och förstärka naturområdet.

Kompensationsåtgärder

Kommunen har gjort bedömningen att inga kompensationsåtgärder ska göras till följd av detaljplanens genomförande.

Vatten- och avlopp

För tillkommande bostadsbebyggelse inom Lunden 69:1 kan dricksvattenanslutning ske via fastighetens interna ledningsnät till befintliga serviser i Danska Vägen samt Kärralundsgatan. Eventuellt behöver dessa uppdimensioneras. Kapaciteten på allmänt ledningsnät för dricksvatten i Danska Vägen medger uttag av brandvatten motsvarande områdestyp A1; Svenskt Vattens publikation P83. Lägsta normala vattentryck i förbindelsepunkt motsvarar nivån +93 m (RH2000). Spillvattenanslutning förutsätts ske till befintlig servis i Prästgårdsgatan via fastighetens interna ledningsnät. Dagvattenanslutning förutsätts ske till befintlig servis i Prästgårdsgatan via fastighetens interna ledningsnät.

För planerad bebyggelse inom Lunden 745:142 kan dricksvattenanslutning ske till det allmänna ledningsnätet i Prästgårdsgatan. Sprinklerservis kan inte erbjudas på grund av att ledningsnätet är högt belastat. Kapaciteten på allmänt ledningsnät för dricksvatten i Prästgårdsgatan medger uttag av brandvatten motsvarande områdestyp A1; Svenskt Vattens publikation P 83. Lägsta normala vattentryck i förbindelsepunkt motsvarar nivån +71 m (RH2000). Spillvattenanslutning kan ske till det allmänna ledningsnätet i Prästgårdsgatan. Dagvattenanslutning kan ske till det allmänna ledningsnätet i Prästgårdsgatan.

För planerad ombyggnation inom fastigheten Bö 9:11 kan dricksvattenanslutning ske via befintlig servis i Prästgårdsgatan. Servisen behöver eventuellt uppdimensioneras. Sprinklerservis kan inte erbjudas. Kapaciteten på allmänt ledningsnät för dricksvatten i Prästgårdsgatan medger uttag av brandvatten motsvarande områdestyp A2; Svenskt Vattens publikation P 83. Lägsta normala vattentryck i förbindelsepunkt motsvarar nivån +71 m (RH2000). Spillvattenanslutning kan ske till det allmänna ledningsnätet via befintlig servis i Prästgårdsgatan. Dagvattenanslutning kan ske till det allmänna ledningsnätet via befintlig servis i fastighetens södra del.

I de fall högre vattentryck önskas får detta ordnas och betalas av fastighetsägaren.

Inför byggnation ska berörd fastighetsägare/exploatör kontakta Göteborg Vatten för information om de tekniska förutsättningarna avseende VA-anslutningen.

Lägsta höjd för färdigt golv, för att anslutning med självfall ska tillåtas, ska vara +0,3 m över marknivån i förbindelsepunkt med hänsyn till risk för uppdämning i allmänt dag- och spillvattensystem.

I Danska Vägen är brandvattenkapaciteten lägre än föreskriven standard. Två brandposter med tillhörande brandpostledningar måste uppdimensioneras för att möta gällande flödeskrav.

Kretslopp och Vatten har en befintlig tryckstegringsstation för dricksvatten inom den norra delen av Lunden 69:1. Stationen behöver uppdimensioneras för att kunna försörja den planerade byggnationen. Den behöver dessutom, oaktat tillkommande exploatering, kompletteras med reservkraft. Tryckstegringsstationen föreslås omlokaliseras inom planområdet.

I den södra delen av planområdet bedöms att en spillvattenledning behöver förläggas i nytt läge på en sträcka om ca 40-50 m. Kretslopp och vatten ansvarar för utbyggnad och flytt av aktuella ledningar och anläggningar.

Dagvatten

Dag- och dräneringsvatten ska i första hand tas om hand lokalt inom kvartersmark genom infiltration eller i andra hand fördröjas i magasin och vid behov avledas till allmän dagvattenledning. Det är viktigt att ordna utjämning av dagvatten från hårdgjorda ytor. Man bör sträva efter att skapa så stora grönytor som möjligt för infiltration av dagvattnet. Åtgärder att fördröja dagvatten kan minska risken för översvämningar och förbättra kvaliteten på dagvattnet och därmed minska belastningen på miljön. Materialval för utvändiga ytor bör väljas med omsorg om miljön. Till exempel bör oskyddade ytor av koppar eller zink undvikas för att minska risken för föroreningar i dagvattnet.

Övriga ledningar

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

EI

Ledningsnät för el finns utbyggt i direkt anslutning till planområdet.

Göteborg Energi har två befintliga transformatorstationer inom detaljplaneområdet. Transformatorstationen som är centralt belägen inom området vid Danska vägen, kan ligga kvar i befintligt läge. Transformatorstationen vid korsningen Danska vägen/Kärralundsgatan behöver omlokaliseras med anledning av den planerade bebyggelsen och uppdimensioneras för att klara tillkommande laster.

Befintlig elledning i planområdets södra bedöms beröras av den planerade bebyggelsen och kommer delvis att behöva förläggas i nytt läge.

Göteborg Energi ansvarar för flytt av ledningar samt flytt och uppdimensionering av transformatorstation.

Fjärrvärme

Kommunala fjärrvärmeledningar finns utbyggda inom planområdet och ligger inom befintligt parkeringsdäck med servitutsrätt. Dessa ledningar planeras flyttas ut och förläggas i Danska Vägen.

Göteborg Energi ansvarar för flytt av dessa ledningar.

Även befintlig fjärrvärmeledning i detaljplaneområdets södra del kommer att beröras av den planerade bebyggelsen. Ansvar för omläggning framgår av befintligt markförläggingsavtal mellan Göteborg Energi och Kommunen.

Tele

Teleledningar finns utbyggda i direkt anslutning till planområdet.

Skanovas befintliga tele-/fiberledningar i planområdets södra del behöver delvis förläggas i nytt läge. Skanova ansvarar för eventuell utbyggnad och för flytt av bolagets ledningar.

Markmiljö

Området är låg- till normalriskområde med avseende på radon.

En arkivsökning har gjorts för att översiktligt utreda förutsättningarna när det gäller förorenad mark och för att uppdaga eventuella föroreningsrisker. Innan Prästgårdsängen bebyggdes bestod området av åkermark. Arkivsökningen visar inget som tyder på att någon miljöfarlig verksamhet har funnits här utöver den bensinstation som tidigare fanns vid infarten till området. Det kan även finnas trafikrelaterade föroreningar inom området kopplat till vägar och parkeringsytor och det kan inte heller uteslutas att det finns förorenade fyllnadsmassor på de anlagda grönytorna i anslutning till vägarna.

Bensinstationen revs och marken sanerades 2011. Då det redan fanns planer för bostadsbyggande var åtgärdsmålen för saneringen kopplade till Naturvårdsverkets riktvärden för känslig markanvändning (KM). Åtgärdsmålen uppfylldes med undantag för en restförorening lämnad i schaktväggen ut mot GC-banan längs Danska vägen. Ett jordprov visade på halter av alifater C5-C8 och bensen som översteg riktvärden för KM men inte för MKM (mindre känslig markanvändning). Det ansågs inte motiverat med fortsatt sanering ut i gatuområdet och provtagning av grundvatten kunde inte heller påvisa någon föroreningsspridning. Läget för restföroreningen berörs vid anläggning av en torgyta och/eller ombyggnation av huvudgata och busshållplats (se figur). Med avseende på planerad markanvändning ser det inte ut att behövas någon marksanering men man får räkna med att överskottsmassor kan vara förorenade. För handlingar om bensinstationen hänvisas till Göteborgs stad Miljöförvaltningens arkiv, dnr 06339/10.



Ungefärligt läge för restförorening markerat med rött, på utsnitt av plankarta.

Med anledning av förestående marköverlåtelse har Göteborgs stad Fastighetskontoret låtit undersöka två delområden i detaljplaneområdets södra del (Sweco Environment AB, 2017-05-03). I ett par punkter påträffades halter av bly som överstiger riktvärdet för KM. Förhöjningen kan förklaras av luftnedfall och halterna är vanlig förekommande i ytlig mulljord i stadsmiljö. I det södra delområdet påträffades fyllnadsmassor som bland annat innehåller en del asfaltsrester. I ett jordprov detekterades PAH M med halt över riktvärdet för KM och PAH H som tangerar riktvärdet för MKM. I det norra delområdet kommer den ytliga jorden att avlägsnas av tekniska skäl vid byggnation och i den södra delen planeras för parkering vilket innebär att marken trots föroreningarna är lämplig för ändamålet. Inga saneringsåtgärder är nödvändiga men det bör beaktas att överskottsmassor inte säkert är rena och att miljökontroll är nödvändig. Sammanfattningsvis finns inget behov av vidare utredningar eller åtgärder för att säkerställa markens lämplighet. Markarbeten vid restföroreningen samt inom den södra delen av planområdet är anmälningspliktiga enligt 28§ förordningen om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd 1998:899.

Luft och buller

Se planbeskrivningen under rubrikerna Konsekvensbeskrivning, *Påverkan på luft och Störningar*.

Geoteknik

Detaljplaneområdet är till största del redan bebyggt. Enligt SGU:s översiktliga radonriskkarta är området klassificerat som lågriskområde. Inga särskilda radonsäkrande åtgärder bedöms därmed vara nödvändiga. Det rekommenderas likväl att nya byggnader uppföras radonskyddande, dvs. en grundkonstruktion som inte har uppenbara otätheter mot markluft, rörgenomförningar i bottenplattan och där eventuella källarytterväggar tätas.

För delen av planområdet som tillhör Lunden 69:1 gäller följande:

Hus 1 (Prästgårdsängen 2-16) på Prästgårdsängen har plintgrundläggning åt söder och pälgrundläggning i norr. Plintar finns under $\frac{1}{4}$ del av byggnaden. De delar som är pålade är stödpålade med 40 alternativt 60 tons pålar. Hus 2 och 3 (Prästgårdsängen 5-13 och 15-23) är grundlagda med plintar på berg alternativt grundmurar direkt på berg. Marken under hus 1 antas bestå av lera till ett djup av 0-20 meter på ett friktionslager ovan berg. Viss uppfyllnad har gjorts vid områdets exploatering. Skjuvhållfastheten i leran bedöms till 13-15 kPa i de övre lagren och till 30 kPa ned mot friktionslagret, det vill säga halvfast till fast lera.

Det befintliga parkeringsdäcket är grundlagt med pålning/plintar och en bottenplatta av betong. Lättare byggnader kan grundläggas med platta på mark i de naturliga jordlagren efter att sämre material så som mulljord och sämre fyllnadsmaterial har schaktats bort. Tunga byggnader kommer att behöva grundläggas på stödpålar. Exakt grundläggningsmetod bestäms i projekteringskedet. Eventuellt kan kompletterande geotekniska undersökningar behövas inför projekteringen av byggnaderna.

Baserat på beräkningarna i utredningen PM/Geoteknik upprättat av Tellstedt, daterat 2017-02-02, som visar att detaljplaneområdet har ringa lutning och att underjordiska konstruktioner i form av garage finns är detaljplaneområdets stabilitetsförhållanden enligt IEG 4:2010 tillfredställande för befintliga förhållanden.

I projekteringskedet kan kontroller av lokal- och totalstabilitet bli aktuella för temporära och permanenta schakteter.

För resterande del av planområdet i söder gäller följande:

Inför byggandet av kontorsbyggnaden i den södra delen av planområdet (Prästgårdsgatan 1) gjordes 1987 en geoteknisk undersökning med en totaltrycksöndring i sammanlagt sex punkter för att klarlägga jordlagrens mäktighet och relativa fasthet. I två punkter togs störda prover med skruvborr för bestämning av de ytliga jordlagrens sammansättning. Vidare utfördes ostörd provtagning med kolvborr i en punkt. Byggnaden är uppförd med källare och utifrån rekommendationerna i undersökningen med hel kantförstyvad bottenplatta.

Blivande byggnation planeras inom plana markområden som idag utgörs av parkerings- och grönytor. Det bedöms inte föreligga några särskilda geotekniska problem för exploatering av området. Grundläggningen av blivande bostadsbebyggelse är beroende av belastningen från planerade byggnader och jorddjup. Leran inom delområdet är överkonsoliderad och klarar viss belastning utan att sättningar utbildas. För bygglov/startbesked kommer det att krävas en platspecifik geoteknisk undersökning/utredning för att fastställa lämpligaste grundläggning av planerad byggnation. Det föreligger inga stabilitetsproblem för marken inom planområdet idag eller efter en exploatering. I samband med utbyggnaden av området måste lokalstabiliteten för djupare schakter dock beaktas.

Den aktuella delen av planområdet är i stort sett plan. Inga större förändringar av markgeometrin är planerade för den blivande detaljplanen. Marken får därmed anses stabil för både nuvarande förhållanden samt efter en exploatering.

Arkeologi

Det finns i sydöstra delen av området en registrerad fornlämning i form av en gammal bytomt. Platsen för fornlämningen är dock helt bebyggd.

Ingen arkeologisk utredning bedöms vara nödvändig.

Bevarande

Bestämmelser om rivningsförbud och krav på exteriör varsamhet införs för de befintliga byggnaderna inom fastigheten Lunden 69:1. Innebörden av skydds- och varsamhetsbestämmelserna preciseras i planbeskrivningen, under rubriken Kulturmiljö.

Tillstånd

Fastighetskontoret har skickat in frågan om dispens av getlav som är lokaliserad på ett körsbärsträd i planområdets södra del. Länsstyrelsen har meddelat att dispens inte krävs i detta fall. Dock ser Länsstyrelsen att körsbärsträdet alternativt enbart getlaven flyttas till ett annat ställe men det är upp till kommunen att avgöra om detta är möjligt.

Genomförandet av detaljplanen medför att befintliga alléträd inom fastigheten Lunden 69:1 sannolikt behöver avverkas. Ingen ansökan om dispens för borttagande av alléträd är nödvändig för dessa träd.

Ekonomiska frågor

Ekonomiska konsekvenser för kommunen

Fastighetsnämndens inkomster och utgifter

Inkomster

Fastighetsnämnden får en intäkt från markförsäljning och en driftintäkt för tomträttsavgäld.

Fastighetsnämnden får även en intäkt från exploateringsbidrag avseende fastigheten Bö 9:11.

Inkomsterna bedöms överstiga utgifterna.

Utgifter

Fastighetsnämnden får utgifter för anpassning av Danska vägen samt ombyggnation av korsningen vid Prästgårdsgatan.

Fastighetsnämnden får en utgift för fastighetsbildning, avseende bildande av exploateringsfastighet, inom detaljplaneområdet samt flytt av ledningar inom fastigheten Lunden 745:135, i södra delen av planområdet.

Fastighetsnämnden får utgifter för åtgärder inom naturmark strax öster utanför planområdet.

Trafiknämndens utgifter

Trafiknämnden får kostnader för ombyggnation av busshållplats, med anledning av detaljplanen.

Park- och Naturnämndens utgifter

Park och Naturnämnden får inga kostnader med anledning av detaljplanen.

Nämnden för Kretslopp och Vattens inkomster och utgifter

Nämnden för Kretslopp och Vatten bedöms få utgifter för utbyggnad och uppdimensionering av serviser, utbyggnad av brandposter samt uppdimensionering av tryckstegringsstation. Kretslopp och vatten ska föra diskussion och avtala med Örgryte Bostads avseende finansiering av flytt av tryckstegringsstationen innan detaljplanen antas.

Nämnden för Kretslopp och Vatten får inkomster i form av anläggningsavgifter.

Framtida driftkostnader för kommunala nämnder

Detaljplanen bedöms inte medföra nämnvärt ökade driftkostnader för kommunala nämnder.

Ekonomiska konsekvenser för Göteborg Energi

Göteborg Energi får kostnader för uppdimensionering av transformatorstation, flytt av fjärrvärmeledningar från befintligt läge inom Lunden 69:1, i enlighet med befintligt servitutsavtal med Örgryte Bostads, och för delfinansiering av flytt av ledning i planområdets södra del. Göteborg Energi får härutöver utgifter för eventuell fastighetsbildning.

Göteborg Energi får inkomster från anslutningsavgifter.

Ekonomiska konsekvenser för Skanova

Flytt av ledningar som är lokaliserade inom mark som inte ägs av kommunen bekostas av respektive exploatör. Detsamma gäller kommunägd mark som är upplåten med tomträtt. Befintligt markförlägningsavtal finns mellan kommunen och Skanova.

Ekonomiska konsekvenser för exploatören

Inkomster

Exploatörerna får inkomster i form av hyres- alternativt försäljningsintäkter från framtida bostäder och lokaler.

Utgifter

Respektive exploatör skall bekosta markförvärv/markupplåtelse samt alla åtgärder inom kvartersmark, inklusive erforderliga avgifter för bygglov, anslutning av el, tele, va mm samt erforderliga geotekniska undersökningar.

Örgryte Bostads får kostnader för flytt av transformatorstation samt befintliga ledningar inom fastigheten Lunden 69:1, med undantag av Göteborg Energis fjärrvärmeledningar. Örgryte Bostads bedöms härutöver få kostnader för flytt av tryckstegringsstation. Diskussion ska föras med Kretslopp och vatten inför antagande. För Örgryte Bostads tillkommer kostnad för eventuella ytterligare fastighetsbildningsåtgärder och inrättande av gemensamhetsanläggning.

Förvaltningsbolaget Örgryte KB får utgifter för flytt av ledningar inom fastigheten Bö 9:11, exploateringsbidrag till kommunen avseende delfinansiering av utbyggnad av allmän plats. Härutöver tillkommer eventuell kostnad för fastighetsbildningsåtgärder.

Avstående av ersättningsanspråk på grund av skyddsbestämmelser och rivningsförbud

För att säkerställa ett långsiktigt bevarande av byggnaderna på fastigheten (tomträten) Lunden 69:1 innehåller detaljplanen varsamhetsbestämmelser och skyddsbestämmelser med rivningsförbud.

Bestämmelser med syfte att säkerställa bevarande av byggnader kan i vissa fall leda till att fastighetsägaren/tomträttshavaren blir berättigad till ersättning. Detta gäller i första hand skyddsbestämmelser och rivningsförbud. Avgörande för frågan om fastighetsägaren/tomträttshavaren har rätt till ersättning är inte vilken beteckning bestämmelserna har i detaljplanen, utan om bestämmelserna förorsakar sådan skada som berättigar till ersättning enligt plan- och bygglagen (PBL).


Enligt PBL skall ersättning utgå om skyddsbestämmelser medför att den pågående användningen av fastigheten *avsevärt försvåras*. När det gäller rivningsförbud är kommunen skyldig att betala ersättning till berörd fastighetsägare/tomträttshavare om rivningsförbudet medför en skada som är *betydande* i förhållande till värdet på berörd fastighet/tomträtt.

Tidsfristen för fastighetsägare/tomträttshavare att väcka talan mot kommunen om ersättning för skada på grund av skyddsbestämmelser eller rivningsförbud är normalt två år från den dag detaljplanen vinner laga kraft.

Kommunen har utrett de ersättningsrättsliga konsekvenserna för tomträten Lunden 69:1 vid ett antagande av detaljplanen med föreslagna skyddsbestämmelser och

rivningsförbud. Ersättningsgill skada bedöms inte uppstå, då kvalifikationsgränsen för rätt till ersättning på grund av skyddsbestämmelser och rivningsförbud inte uppnås.

Tomträttshavaren till Lunden 69:1 förutsätts acceptera skyddsbestämmelser och rivningsförbud på befintlig byggnad inom fastigheten utan att ställa några ersättningskrav på kommunen med anledning av denna detaljplan. Ett avtal där denna fråga regleras avses upprättas mellan Göteborgs kommun och tomträttshavaren innan detaljplanen antas.


Elisabet Gondinger
Avdelningschef


Charlotta Cedergren
Distriktschef


Fredrik Olsson
Handläggare