



Göteborgs Stad

Stadsbyggnadskontoret

Samrådsredogörelse

Koncept 2017-08-28
BN Datum: 2017-09-26
Diarienummer: 0343/12
Aktbeteckning: 2-5442

Silvia Orrego Briceño
Telefon: 031-368 15 16
E-post: fornamn.efternamn@sbk.goteborg.se

Detaljplan för bostäder, påbyggnader och verksamheter vid Danska vägen inom stadsdelen Lunden i Göteborg

Samrådsredogörelse

Handläggning

Byggnadsnämnden beslöt den 2016-12-19 att genomföra samråd för detaljplaneförslaget. Förslaget har sänts för yttrande enligt bifogad lista över samrådsrets, bilaga 1, under tiden 4 januari 2017 – 7 februari 2017.

Förslaget har varit tillgängligt på stadsbyggnadskontoret och på även utställt på Dicksons Hus äldreboende, Danska vägen 61 och Kulturhuset Kåken, Kålltorpsgatan 2 under tiden under sammas tid. Förslaget finns även tillgängligt på Göteborgs Stads hemsida: www.goteborg.se/planochbyggprojekt/.

Ett öppet hus hölls torsdagen den 26 januari klockan 16-19 på stadsbyggnadskontoret, Planförslaget skulle ha presenterats men det uteslöts på grund av för få deltagarantal. Frågor bedömdes kunde besvaras kontinuerligt under kvällen av stadens handläggare och byggintressenter. Bemannade stationspunkter hade samordnas som gav möjlighet till möta upp samtliga deltagare.

Sammanfattning

Allvarligaste invändningar bland inkomna synpunkter gäller borttagande av naturvärdena. Placering av bostad med särskild service (BmSS) som påverkar både naturvärden och terräng och dess arkitektoniska utformning och anpassning. Erforderliga utredningar ska kompletterats. Förtätningen med högre exploatering medför att skalan på bebyggelsen blir märkbart högre än ursprungens bebyggelse mot Danska vägen. Ändrad karaktär för bebyggelsen och parkområdet i väster. Ökas befolkning till följd av förtätningen genererar större behov av skolor och förskolor och annat stödande samhällsservice i stadsdelen.

Naturvärden

negativ påverkan på naturvärden till konsekvens att ett antal grova ekar med stora naturvärden och andra värdefulla träd kommer att fällas. Kompensationsåtgärder för förlorede naturvärden ska skrivas in i genomförandeavtal och sedan följas upp.

Bostad med särskild service

Boende och sakägare anser att ny bebyggelse inte är utformad med hänsyn till befintlig bebyggelsekaraktär, utan har en alltför institutionell utformning. Anser att byggnaders våningshöjd och skala bör studeras med ytterligare anpassning till rådande bebyggelsemiljö. Framhåller att gångstigen bredvid planerad BmSS inte är lämplig för gångpassage, utan bör kvarstå såsom naturmark.

Erforderliga utredningar

Erforderliga utredningar ska kompletterats för luft, dagvatten, risk för översvämningar på grund av kraftiga skyfall och geoteknik. Då utredningar saknas i detta skede som berör provningsgrunder.

Plankartans utformning

Plankartan bör ses över och förtydligats för bättre läsning.

Högre byggnadsskala

Stor förtätning av både aktuellt planområde och intill liggande planering för området Prästgårdsängen. Förutsättning att tillkommande byggnader utformas med hänsyn till de befintliga byggnadernas kvaliteter.

Sociala konsekvensanalyserna (SKA och BKA)

Processen med uppföljning av sociala konsekvensanalyserna - *konsekvenser och åtgärder* - har gjorts ihop med den pågående detaljplanen för Prästgårdsängen. Ur ett barn och ungas perspektiv är en av nyckelfrågorna att tillgänglighet och säkerhet ska beaktas och stärkas. Av särskild vikt pekas förbättringar på utformning av Danska vägens gaturum ihop med trafiklösningar för stärkt säkerhet och upplevd trygghet. Liksom ett väl kopplat cykelnät som är av stor prioritet både för stadsdelen och staden. Gatan och omgivande tvärgator utgör skolväg för ett stort antal barn. Kollektivtrafiken och hållplatslägen längs gatan är viktiga mötespunkter för äldre barns och ungas rörlighet och tillgänglighet till staden. Behov har pekats ut av både boende, skolan och stadsdelsförvaltningen om förbättrad kapacitet för befintliga busslinjer. Idag är väldigt fullt på buss 60 trots att den går ofta. Uppföljningen bekräftar konsekvenser och behov av åtgärder till följd att förtätning av stadsdelen avseende samhällsservice; skola, förskola och äldreboende. De bör tillgodoses.

Framförda synpunkter har i övrigt till stor del kunnat beaktas genom ändringar i planhandlingarna.

Kopior av samtliga yttranden har överlämnats till fastighetskontoret, fastighetsägare och berörda konsulter för kännedom och ev. beaktande vid planens genomförande.

Utökad samråd

Syftet med att genomföra ett utökad samråd avsåg att utvidga aktuellt planområde till att omfatta resterande delsträcka av befintlig gångbana och ligger idag på kvartersmark.

Föreslag är att dagens gångväg ändras till att bli en 3 m bred gång- och cykelväg, allmän plats. Sträckan utgör en länk som fattas i det övergripande cykelnätet. Utvidgningen av planområdet bedöms vara begränsat.

Beslut efter genomfört samråd var positivt och utökningen av planområdet kunde genomföras. Katolska stiftelsen av Notre Dame motsätter sig när det gäller ändring till gång- och cykelväg (se protokoll 2017-06-21).

Samrådsmötet har följts upp (se protokoll 2017-08-17). Ändrad användning av gångväg till gång- och cykelbana kvarstår i planförslaget. Övergripande saknas idag en viktig koppling för att kunna cykla här. På aktuellt möte enas parterna om:

- Ett kompletterande åtgärdsförslag tas fram som visar hur gång- och cykelbanan är tänkt att gestaltas tryggt och säkert.
- TK får uppdrag att ta fram kompletterande underlag med åtgärder för utformning för gång- och cykelvägen med avseende risk och säkerhet. Underlaget sänds till Stiftelsen Katolska som delger styrelsen för intern diskussion.

Ett kompletterande underlag har tagits fram av Trafikkontoret (2017-08-25) enligt överenskommelse för att klargöra stadens ställningstagande och avvägningar avseende åtgärder och utformning för risk och säkerhet för gång- och cykelvägen. Skrivelsen har sänts till Katolska skola och staden följer upp dialogen med stiftelsen. Vid utskicket har stiftelsen bjudits in till ett avstämningsmöte och inför det ombetts att skicka in synpunkter på framtaget underlag. Mötet har bokats upp för uppföljning innan beredning inför granskning i byggnadsnämnden.

Stadsbyggnadskontorets bedömning

Kontoret bedömer att planen kan ställas ut för granskning.

Inkomna synpunkter och stadsbyggnadskontorets kommentarer

Inkomna synpunkter har sammanfattats nedan. Personnamn anges inte. Synpunkterna finns i sin helhet på stadsbyggnadskontoret.

Kommunala nämnder och bolag m.fl.

1. Fastighetsnämnden

Tillstyrker förslag till detaljplan. Genomförandefrågor redovisas i tjänsteutlåtande till fastighetsnämnden.

Kommentar:

Fastighetskontoret är delaktiga i planarbetet.

2. Göteborg Energi AB (Fjärrvärme)

Anser att föreslagen bebyggelse och byggnation innebär kapacitetshöjning. Det ställer krav på att serviser och fjärrvärmecentraler ska ses över. Det bedöms kan utföras vid detaljprojekteringen. Man redovisar att ledningar hamnar på kvartersmark. Information lämnas om att ny bebyggelse kan anslutas till befintliga fjärrvärmeledningar inom planlagt området samt att fastigheterna längs Danska vägen är anslutna till fjärrvärmenätet.

Kommentar:

Synpunkterna noterats. Efter samråd med Göteborgs Energi har det klargjorts att ledningar på kvartersmark som berörs av föreslagen detaljplan kan ligga kvar inom kvartersmark. Ledningen ligger i öster mot gatan avser påbyggnaderna. För ledningar som finns kvar under bostad har Lantmäteriet lämnat beaktande och råd (Boverket). Göteborgs Energi och berörd fastighetsägare har samrått med varandra och är överens om framtida åtgärder för ledningarna.

3. Göteborg Energi GothNet AB

Anser att ledningar och kanalisation som försörjer befintliga fastigheter från Ingeborgsgatan ska beaktas inom planarbetet. Information finns redovisat på samlingskarta. Man önskar delta i kommande planering samt erbjudet sina tjänster.

Kommentar:

Ledningarna har beaktats. Ingen ledningsrätt behöver anläggas inom planområdet. Delar av Ingeborgsgatan byggs om i mindre omfattning. I samband med att parkeringsplatser på trottoar tas bort. Information ska delges Göteborgs Energi GothNet AB vid kommande förändringar.

4. Göteborg Energi Nät AB

Anser att transformator kapacitet måste ökas för att kunna energiförsörja föreslagen bebyggelse då befintlig transformators kapacitet är fullastad. Transformator ligger på kommunalägd mark, Lunden 35:5 med arrendeavtal. En ökad kapacitet innebär att befintlig tomt blir större och bör regleras med ett E-område och ledningsrätt.

Nuvarande läge med reglerad användning anses tillgodose för tekniska reparationer och skötsel direkt från gatan. Markområdet måste bland annat vara fritt från vatten- och avloppsledningar. Tekniska krav som säkerhetsavstånd (idag 4 meter) för planerade E-området och ledningsrätt inom kvartersmark samt trädplantering anser man ska ta hänsyn till placering nya ledningar eller befintliga ledningar

Transformatorstation placerad i korsningen Danska vägen och Kärralundsgatan försörjer Katolska skolans fastighet. Den kommer att flyttas till nytt läge som prövas inom pågående detaljplan vid Prästgårdsängen. Tre serviceledningar behöver mätas in. Inom Bö 76:48 ligger gamla ledningar ur funktion. Göteborgs Energi ansvarar för dem åtgärder. Informerar till byggherrar att de ansvarar för erforderliga för kostnader i samband med flytt och anläggning av ledningar.

Utgångspunkt är kommunen upplåter ledningsrätt för nätstation och ledningarna. Inga kostnader ska utgå samt att det förutsätts att byggherren tar kostnaderna för förrättning. Göteborgs Energi önskar fortsatt uppföljning av planarbetet och att delta vid slutmöte eller liknande samt att få antagande utskickade.

Kommentar:

Transformator flyttas till nytt läge och regleras inom pågående detaljplan för Prästgårdsängen. Efter samråd framförde Göteborgs Energins behov att anlägga större och mer överordnad energiförsörjning (bland annat Östra Sjukhuset) och att ledningar skulle anläggas på befintlig gångbana genom skolområde. Att gångbanan övergår till kommunal allmän plats mark är till fördel för att säkra anläggning av ledningarna. I dagsläge har alternativa lösningar hittats för den mer omfattande energiförsörjningen. Dock kvarstår behov i det fallet transformatorstationen, som regleras inom detaljplanen för Prästgårdsängen, inte hinner laga kraft före rubricerad detaljplanen.

Övriga synpunkter har noterats.

5. Kretslopp och Vatten

Anser att det finns behov av förtydligande i planhandlingarna gällande vatten och avlopp, dagvatten. Avfallsfrågor, angöring av sopbilar, ska beaktas i fortsatt planarbete tillsammans med trafikförslaget på Danska vägen och bostads med särskild service (BmSS). Vändplatsen vid BmSS-boendet behöver utökas. Om långsgående parkeringar planeras på Ingeborgsgatan behöver de placeras så att de inte påverkar angöring av sopbilar.

Det nuvarande trycket i drickvattennätet bedöms vara tillräckligt stort för att försörja de nya byggnaderna med vatten utan intern tryckstegring. Bedömningen utgår från angivna byggnadshöjder i detaljplanen. Utrustningar för ökat tryck liksom bekostas av exploatören. Kapaciteten på separerat och kombinerat avloppsledningsnät bedöms vara tillräcklig för samtliga ledningar för att tillgodose de ökade behov som planen medför.

Information lämnas om att en dagvattenutredning behöver utföras som behandlar planens påverkan på MKN, fördröjnings- och reningsbehov av dagvatten, dagvatten-, skyfallshantering och höjdsättning.

Övergripande information lämnas om:

- För aktuell detaljplanen bör avfallsutrymmen bli integrerade i huvudbyggnad alternativt i miljöhus på gård. Placering sker så att sopbil kan angöra i nära anslutning. Dragvägen får vara max 25 meter från mitten på avfallsutrymme till bakända på sopbil.
- Avfall, hantering av olika sorters avfall beroende om det rör bostäder eller verksamheter. utsorteringen av olika slags avfall är till fördel om det utförs vid fastigheten. För byggnader som ska innehålla både verksamheter och bostäder behöver exploatören bestämma om avfallshantering ska ske gemensamt eller inte, samt var ytor för respektive avfallshantering ska placeras. Grovsopshantering kan ordnas i ett grovavfallsrum eller med container. God tillgång till grovavfallsinsamling underlättar bland annat för äldre människor och minskar bilberoendet.

Bostads med särskild service (BmSS)

- Vändplatsen vid det föreslagna boendet är inte dimensionerad enligt dagens krav. Skogshydegatan övergår i ett gång- och cykelstråk, som dessutom är en skolväg för barn, vändplatsen bör utformas med möjlighet till rundkörning utan backrörelser för att öka säkerheten. Om det inte är möjligt med en rund yta, så måste vändplanen uppgraderas för att möta dagens krav gällande vändyta för backvändning.

Påbyggnad av befintligt hotell och bostadshus

- Om befintliga avfallsutrymmen ska användas bör dimensionering på dem ytorna beaktas. Alternativt ha möjligt att tömma kärlen oftare för att klara de ökade mängderna. Om utformningen av Ingeborgsgatan ändras kan det påverka angöringen för sopbil. Vid eventuell justering av parkeringsplatser ska hänsyn tas till att sopbilen fortsatt ska kunna angöra nära avfallsutrymmet.

Nytt flerbostadshus

- Avfallslösning som väljs påverkar var sopbilen kan angöra liksom trafikutformningen på Danska Vägen. Om avfall ska hämtas ifrån Danska Vägen behöver det i trafikutformningen på gatan säkerställas att stanna sopbilen på. Om hämtning ska ske söderifrån, med placering av avfall i miljöhus på gården alternativt i huvudbyggnaden, är det viktigt att vändslingan för skolan går att använda på liknande sätt som idag. På en av illustrationerna på planbeskrivningens framsida syns en trappa i detta läge som skulle förhindra en sådan angöring.

Vidare informerar man att goda råd och riktlinjer finns i skriften *Gör rum för miljön* som finns på www.goteborg.se.

VA - Dagvatten- och skyfallshantering

- Materialval för utvändiga ytor skall väljas med omsorg om miljön för att minska risken för föroreningar i dagvattnet.
- Höjdsättningen säkras i plan. Syftet är att för vägar och stråk fram till byggnadsentréer avser att hindra ska entréer belastas med mer än 20 cm vatten vid ett 100-års regn. Längs Danska Vägen är det av särskild vikt då gatan är en av Räddningstjänstens prioriterade utryckningsvägar. Höjdsättningen ska koncentrera vatten till parker, torg, parkeringsplatser och andra områden där vatten kan fördröjas. Lågpunkter utformas med flackare lutningar ut så att vatten sprids över en större yta.

Trädplantering

- Grundregel för trädplantering, skyddsavstånd på 4 m mellan trädets rothals och ytterkant ledning, ska hållas. Avsteg från grundregeln kan göras endast i speciella fall och efter godkännande från Kretslopp och vatten som då kan komma att ställa krav på att skyddsåtgärder, exempelvis rotpärrar skall utföras.

Information till exploatören

- Kretslopp och vattens fördröjningskrav för dagvatten ska uppfyllas innan anslutning till allmänt ledningsnät. Krav vad gäller avskiljning av föroreningar i dagvattnet ska vara uppfyllt. Det avser att avloppsnätet inom kvartersmark ska utformas som duplikatsystem med skilda ledningar för dag- och dräneringsvatten respektive spillvatten. För att anslutning med självfall skall tillåtas skall färdigt

golv vara minst 0,3 meter över marknivå i förbindelsepunkt, med hänsyn till risk för uppdämning i allmänt dag- och spillvattensystem. Om ledningsnätet är kombinerat krävs ytterligare hänsyn.

- Förhandsbeskedet är att dricksvattennätet har kapacitet för att förse BmSS-boendet med sprinklerflöde. Detta måste dock utredas vidare i ett senare skede. fungerande sprinklersystem avser även hotellverksamhet.

Ekonomi

- Omläggning av 80 meter spillvattenledning i Danska vägen på grund av byggnation inom fastighet Bö 76:48 har mycket grovt uppskattats kosta ca 350 000 kr. Ledningsomläggningen bekostas av exploatören.
- Om Danska vägen ska byggas om i samband med detaljplanen kommer en separering av det kombinerade spillvattensystemet bli aktuell. I så fall kommer kostnader för detta tillkomma.
- Anläggningsavgifterna för vatten och avlopp har bedömts utifrån gällande VA-taxa för år 2017 för Bö 76:48 och för Lunden 745:111. För övriga fastigheter med befintlig bebyggelse är anläggningsavgift betalad för nuvarande förhållanden. Intäkter men också kostnader kan komma om serviser och/eller vattenmätare behöver dimensioneras upp.

Kostnadstäckning för VA-kollektivet vid genomförande av detaljplanen blir enligt nuvarande förutsättningar god.

Kommentar:

Dagvattenutredning har genomförts efter samråd. Kretslopp & Vatten har varit med arbetet med att ta fram förfrågningsunderlag vid granskning av rapport och att kvalitets-säkra resultaten. Planbeskrivningen har kompletterats med aktuellt underlag. Åtgärder kommer att vidtas för skyfall på allmän plats. Åtgärder för översvämningsrisk har föreslagit för delar av Danska Vägen och för korsningen vid Kärralundgatan. Området är trafikområde och angränsar planområdet. Åtgärder är möjliga att utföra. Trafikkontoret och Kretslopp & Vatten diskuterar finansieringsfrågan.

Avfallsfrågorna har kompletterats i planbeskrivningen. Övriga synpunkter har noterats.

6. Kulturnämnden

Anser att en förtätning inom planområdet är möjlig. De kulturhistoriskt särskilt värdefulla intilliggande objekten bedöms dock inte påverkas i någon större utsträckning av planförslaget. Men att förtätningen intill Danska vägen förändrar stadsdelens skala som blir högre. Med anledning av rubricerat ärende och med bakgrund till beslutsunderlaget lämnas det in samma synpunkter som i yttrande till Detaljplan för bostäder och verksamheter vid Prästgårdsängen (16 juni 2016). Nämnden anser att planeringen av Prästgårdsängen gränsar och därför bedöms synpunkterna relevanta.

”Detaljplanen medger en mycket stor förtätning av det inte alltför stora området Prästgårdsängen. Den befintliga bebyggelsen bedöms vara så robust och tydlig till sin karaktär att detta kan tålas, under förutsättning att tillkommande byggnader utformas med hänsyn till de befintliga byggnadernas kvaliteter.”

Kommentar:

Bebyggelsens är resultat av samverkan med fem intressenter. Antalet bostäder har ökat väsentligt från det ursprungliga förslaget för att möta upp målen av fler bostäder och intressenter önskemål om ökad exploatering. Syfte är dock att säkerställa god bebyggd och gestaltad (livs)miljö inom befintlig bebyggelsestruktur. Det inom en del av stadsdelen

med stor variation av byggnadstypologier från olika tidsepoker och öppen natur och parkmiljöer. Byggnadsutformningen gällande bottenvåningar mot gatan följer några riktlinjerna från utformning från Prästgårdsängen. Ambition är att skapa kontinuitet i gaturummet med lokaler i gatuplan för verksamheter för att stimulera till utåtriktade verksamheter. Och i helhet bidra med att planera för arkitektonisk kvalitativa byggnader. Gestaltade livsmiljöer bedöms vara värdeskapande ur flera perspektiv både för stadens och för fastighetsägarna.

7. Lokalnämnden

Anser att man har inget att erinra mot rubricerad detaljplan. Information delges att tomt och planfrågor som huvudsakligen berör nämndens verksamhet behandlas i Lokalnämnden. Övriga yttranden har vidaredelegerats till avdelningschefen för projektavdelningen. Detta ärende bedöms ligga under den vidaredelegeringen.

Kommentar:

Lokala resursförvaltningen är delaktiga i planarbetet. Synpunkterna har noterats.

8. Miljö- och klimatinämnden

Tillstyrker fortsatt planarbete under förutsättning att förvaltningens synpunkter beaktas. Miljöförvaltningens anser att:

- En luftutredning måste göras för att säkerställa att miljökvalitetsnormerna klaras. Anser att det är positivt att man bygger bostäder i kollektivtrafiknära lägen som stärker förutsättningar för att förbättrad luftkvalitet kan nås genom det.
- Synpunkter om ljudmiljön stämmer till stor del med bedömningarna som görs och beaktats i planen. Ljudmiljön för den planerade boendet med särskild service har över 70 dBA maximal ljudnivå vid en del av byggnaden och utformningen av uteplatser måste anpassas utifrån det.
- Planbestämmelsen om ljudnivå vid uteplats bör ändras utifrån aktuella riktvärdena i trafikbullerförordningen.
- Skyddsåtgärder för naturmiljö som avser träd som måste tas ner anser bör genomföras. Naturvärdena knutna till de grova ekar och bokar som kommer tas ner påverkas negativt. Stycket om miljökonsekvenser avseende hur naturmiljön påverkas behöver justeras.
- I dagvattenutredningen som ska tas fram ska det beaktas de platsspecifika förhållandena för föroreningshalter, förväntad reningseffekt inklusive motivering till val av reningsmetod. Göteborgs Stads nya matris för reningskrav för dagvatten ska användas. Dagvattenhantering och rening av dagvatten ska utformas utifrån markanvändning på den ytan som ska avvattnas samt sårbarheten hos den recipient dagvattnet avleds till.
- Miljömålens avstämning mot de lokala miljökvalitetsmålen behöver tydliggöras. Man menar att fler människor ska bo i miljöer med höga luftföroreningshalter vilket gör att målet Frisk luft kommer att bli svårare att nå, åtminstone på kort sikt.
- Markmiljö och bedömningen om påtaglig risk för föroreningar i marken inom planområdet anses stämmer. Eventuell risk vid föroreningar vid parkeringen anser det räcka att man undersöker detta inför byggnationen. Gäller såväl för bedömning av saneringsbehov som hur hantering av överskottsmassor ska gå till.

- Information och bedömning om eventuell påverkan från två kemtvättar på St. Pauligatan. Det är låg risk för föroreningar inom planområdet eftersom det är ett berg emellan och eventuella föroreningar från kemtvätt sprider sig inte mot berget utan snarare åt andra hållet.

Kommentar:

Efter samråd har luft- och dagvattenutredning genomförts och planhandlingar uppdaterats. En luftmiljöutredning med gaturumsberäkning har utförts. För luftförhållanden avseende kvävedioxid kommer miljö kvalitetsnormerna inte att överskridas. För utbyggnadsscenarioet 2035 kommer miljö kvalitetsnormerna kommer att tangeras. 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.

Angående dagvatten se svar nr 5. Kretslopp och Vatten. Bullersiffror har justerats. Kompensationsåtgärder kommer att genomföras. Se även svar nr. xx Park och Naturförvaltningen.

Inom planområdet och i omgivande miljö finns uteplatser att vistas i som tillgodoser lämplig ljudmiljö. För BmSS-boende ska utformningen av uteplatser anpassas till lämpliga läge under 70 dBA maximal ljudnivå. Övriga synpunkter har noterats.

9. Park- och naturnämnden

Anser det är positivt att man föreslår nytt bostadshus på redan exploaterad mark att tätning sker redan befintliga byggnader.

Att utifrån förvaltningen styrdokument bedöms att de viktigaste synpunkterna på planförslaget är:

- konsekvens att ett antal grova ekar med stora naturvärden. Det handlar framförallt om område B4 (se kartbild ovan). Kompensationsåtgärder för förlorade naturvärden bör skrivas in i genomförandeavtal och sedan följas upp.
- Egenskapsbestämmelserna n1 och n2 anses vara bra då bevarande av träd och natur runt byggnaderna vid skolan och vid boendet med särskild service finns med. Det bör dock undersökas om det är förenligt med den bergssprängning som kommer krävas för att genomföra planen.

I den fortsatta processen anser man att då det är flera detaljplaner på gång i närområdet skulle det vara bra att se över grönområden och naturvärden i ett helhetsperspektiv. Små ingrepp i varje plan kan ha stora kumulativa konsekvenser i ett större sammanhang. I omgivande landskap finns det höga naturvärden knutna till gamla och grova lövträd. I Örgryte finns flera rödlistade arter som är beroende av att det finns tillräckligt med grova träd för att kunna fortleva över tid.

Genomförandet av planen innebär att ett antal grova lövträd försvinner från området. Dessa träd utgör en viktig struktur för ett flertal känsliga arter och kommer sannolikt påverka den biologiska mångfalden negativt.

Om konsekvensbedömningarna av barnperspektivet Jämställdhetsperspektivet Mångfaldsperspektivet Miljöperspektivet och Omvärldsperspektivet anser man att inga särskilda aspekter på frågan har funnits utifrån detta perspektiv.

Kommentar:

Park och Naturförvaltningen har tagit fram naturutvärdering samt deltagit i behovsbedömning av kompensationsåtgärder tillsammans med arbetsgrupp för staden (Göteborg

Stad policy). Naturvärdena kommer att säkerställas. Förslag som Park och Naturförvaltningen tagit fram finns som underlag till uppföljning av arbetet med kompensationsåtgärderna. Och det kommer att bedömas tillsammans med berörda förvaltningar. Behov av åtgärder som har lyfts fram vid uppföljningen av sociala konsekvensanalyserna. Utifrån de sociala aspekter för behov av mötesplatser för rekreation och integration ska dem vägs in när det gäller att kompenseras för de rekreativa värden. Folkhälsoaspekter bör också ingå i den sammantagna bedömningen. Eftersom detaljplanen innebär att naturvärden, samt vissa sociala värden, går förlorade förväntas fastighetsägare inom planområdet delta i kostnaderna för utförandet kompensationsåtgärder. För kvartermark (frivilliga åtgärder) kommer förslaget att presenteras till fastighetsägarna.

Egenskapsbestämmelserna *n1* och *n2* har setts över. Det är svårt i dagsläge att bedöma hur stor påverkan blir på befintliga träd efter sprängning av delar av bergspartierna. Varsamhet och omsorg ska göras och bästa utförande för att anpassa och beakta terrängen har skrivits in. Ansvariga intressenter och berörda part ansvarar för att detta följs upp om planen vinner laga kraft. För träden vid skolan har en kompletteras skyddsbestämmelse förts in, *n5*.

Övriga synpunkter har noterats. Ett helhetsperspektiv och förbättringar i samverkan vid framtagande av planbesked görs med berörda förvaltningar. Det syftar att uppmärksamma och få bättre samlad bild på anspråken på de gröna områden.

10. Räddningstjänsten

Räddningstjänsten Storgöteborg anser att man har inget att erinra i förslaget till detaljplan under förutsättning att förslaget följer räddningstjänstens råd och anvisningar nr. 110 och nr. 120, samt publikation VAV P83 avseende brandvattennät. Överväganden har gjorts för åtkomst till markbrandpostnät, utrymning via uppställd stegbil eller trapphus beroende på utformning av byggnader och tillgänglighet för invändig släckning av fastigheter.

Kommentar:

Efter samråd och genomförd dagvattenutredning lyfts fram att Danska Vägen är det av särskild vikt då gatan är en av Räddningstjänstens prioriterade utryckningsvägar. Befintlig trafikrondell är en lågpunkt som påverkas av vid extra skyfall vid 100- och 500-årsregn. Åtgärder för översvämningsrisk har föreslagits för delar av Danska Vägen och för korsningen vid Kärralundgatan. Området är trafikområde och angränsar planområdet. Åtgärder är möjliga att utföra. Trafikkontoret och Kretslopp & Vatten diskuterar finansieringsfrågan.

11. Stadsdelsnämnden i Örgryte-Härlanda

Tillstyrker förslaget till detaljplan under förutsättning att hänsyn tas till överväganden nedan. Anser det positivt med nybyggnation i området och att denna möjliggör mer tillgängliga lägenheter med hiss. Dessutom bidrar förslaget till att motverka bostadsbristen i hela staden, vilket är positivt.

I närheten av aktuellt planområde pågår flera andra planer som möjliggör för bostäder och service. Det är viktigt att den dialog som förvaltningen haft med andra berörda parter i staden leder till att det planeras för skolor och förskolor i eller i närheten av Lunden som kan täcka upp för det kommande behovet, för skolan cirka 200 platser. Förvaltningen tycker att det är positivt att det pågår en behovsutredning och önskar se mer konkreta förslag på detta i såväl kommande som pågående planärenden i området.

Lunden saknar idag stora lägenheter och förvaltningen ser gärna att det byggs lägenheter i området med 3 rum och kök och större.

Det är positivt att planen möjliggör att Katolska skolan byggs ut och ger fler skolplatser. I samband med att skolan byggs ut kommer en lekplats att rivas. Det är viktigt att inte ta bort ytor för lek och umgänge med tanke på att Lunden redan idag är begränsad när det gäller grönytor och platser för utevistelse, det vore därav bra om en ny lekplats kan upprättas med en annan lokalisering. Tillräcklig skolgårdsyta och yta för lek och rörelse bör säkerställas.

Ser positivt på planering för tillgängliga gårdsytor då flera av de gårdar som finns i anslutning till befintliga hus i Lunden är instängda. En förtätning av stadsmiljön pågår i Lunden som leder till förbättrad luftkvalité och mindre bilanvändning. Viktigt att bidra till att fler kan åka kollektivt och stärka upp med utökad kollektivtrafik då det pågår fyra andra planer i närområdet. Kompensationsåtgärder för grönytor som tas i anspråk ses viktigt att framtida. Träd, buskar och gröna ytor bidrar inte bara till bättre luft, utan kan också minska buller och öka rekreationsvärdet i närområdet.

Det flerbostadshus som planeras kommer att ligga i anslutning till vägen och utsätts för bullernivåer som överskrider riktvärdet. Förvaltningen framhäver vikten av att arbeta med bullerdämpande åtgärder även på husfasaderna. Nya bostäder genererar ökade trafikmängder, vilket i sin tur kan öka bullernivåerna ytterligare. Mätningar bör följas upp i ett senare skede när bostäderna är på plats.

I samband med byggnation är det viktigt att anta skyddsåtgärder med tanke på att många barn rör sig i området för att ta sig till och från skola och förskola. Det blir också viktigt att beakta säkerhet och trygghet vid rondellkorsningen samt att ta hänsyn till trygghet vid byggnation av garage.

Kommentar:

Social konsekvensanalys (SKA/BKA) har följts upp under detaljplaneprocessen där fokusområden uppmärksammats för att stärka såväl sociala och rekreativa aspekter i planförslaget. Förslag till kompensationsåtgärder har även tagits fram för att värna natur- och rekreativa värden, bland annat Lundensskog avses utvecklas. Bullervärden har undersökts och avses följas upp. Danska vägens gaturum avses utvecklas tillsammans med trafiklösningar för att skapa trygga säkra passager för barn och unga i stadsrummet. Stadsbyggnadskontoret har kartlagt hur många bostäder som enligt pågående planer, positiva planbesked och utförda markanvisningar tillkommer i området för att kunna tillgodose behovet av samhällsservice. Angående kollektivtrafik så utreder Västtrafik tillsammans med Stadsbyggnadskontoret och Trafikkontoret möjligheterna att öka kapaciteten genom nya bussar som antingen är dubbeldäckare eller längre än dagens bussar. Korsning med trafikrondell avses att brygga över planerad bebyggelse vid Prästgård-sängen.

12. Lokalförvaltningen

Har ingen erinran mot detaljplanen.

13. Trafiknämnden

Trafikkontoret är positiva till detaljplanen och framför detaljsynpunkter inför det fortsatta planarbetet, varav de flesta har trafikkontoret och stadsbyggnadskontoret redan börjat diskutera och arbeta med. Kostnadsbedömning för utbyggnad av allmän plats och kostnad för drift- och underhåll av kommande ytor kvarstår. Trafikkontoret avser komplettera med ekonomi och driftsekonomi i det kommande granskningsyttrandet.

Synpunkter med möjligen ett annat synsätt än stadsbyggnadskontoret är:

- Trafikkontoret föredrar en bredare yta avsatt för gång- och cykel genom Katolska skolans område då detta blir ett övergripande cykelstråk i stadsdelen som trafikkontoret vill dela upp i en gångbanedel och en cykeldel.
- Att gatuområdet för vändzonen i slutet av Skogshydegatan kan behöva vara större för att möjliggöra vändning utan backning.

Kommentar:

Trafikkontoret är en delaktig part i detaljplanearbetet. Trafikutredning har tagits fram och anpassat till trafikkrav, och syfte att stärka tillgängligheten till den övergripande gång- och cykelnätet. Under framtagande av trafikutredning bedöms att detaljkrav och synpunkter har bearbetats.

Trafikkontoret har deltagit som berörd part i utökat samråd (2017-06-21, 2017-08-16). för ett område som avser delsträcka på befintlig gångbana. Gångbanan ansluter till cykelnätet längs Danska Vägen. Stiftelsen för Katolska skolan äger marken idag med allmänt servitut. Samråd och uppföljning har gjorts med. Trafikkontoret har efter samråden redogjort och förtydligat åtgärder för att säkerställa barns säkerhet genom skolområdet. Bedömningen görs att gång- och cykelbana innebär en förbättring för cyklister i alla åldrar i närområdet, stadsdelen och för cykelresor mellan stadsdelarna. Samtidigt blir det en försämring för verksamheten i den absoluta närmiljön (skolan). Ur ett barnperspektiv bedömer staden att fördelarna på stadsdelsnivå överväger nackdelarna i den absoluta närmiljön. Staden avser att vidta åtgärder som förhöjer uppmärksamheten på att man passerar genom ett skolområde och en parkmiljö där trafiktempot behöver ske med hänsyn till gående och lekande barn. (se även Utökat samråd s.26-27)

14. Parkeringsbolaget Göteborgs Stad

Parkeringsbolaget har inga synpunkter på förslaget eftersom parkering löses på egen tomtmark och mobilitetsfrågan är tillräckligt omhändertagen.

Kommentar:

Synpunkten noteras.

Statliga och regionala myndigheter m.fl.

15. Länsstyrelsen

Länsstyrelsens samrådsyttrande har bilagts, se bilaga 2.

Har följande synpunkter:

Det är svårt att bedöma förslaget. Utredningar saknas i detta skede som belyser prövningsgrunder av nu kända förhållanden som berör hälsa/säkerhet eller till risken för olyckor, översvämning eller erosion, riksintresse för kommunikation samt miljökvalitetsnormer för luft och vatten. De måste lösas på ett tillfredsställande sätt för att ett antagande av planen inte skall prövas av Länsstyrelsen.

Med redovisade bullerberäkningarna som utförts anser man att kraven gällande bullerförordningens är möjliga att klaras.

Behovsbedömning

Kommunen bedömer att förslaget inte innebär betydande påverkan på miljön. Länsstyrelsen delade kommunens bedömning vid möte 2016-08-19. Således behöver inte en miljökonsekvensbeskrivning tas fram.

Följande prövningsgrunder anses ska belysas eller kompletteras:

Luft

- En luftutredning ska göras inom ramen för detaljplanen. Området bedöms att det ligger så till att MKN för luft borde klaras. Det ska dock en luftutredning som bekräftar. Det ses som positivt att i planen regleras placering av ventiler för ventilationen.

Riksintresse kommunikation

- Väg E6 är klassad som riksintresse för kommunikationer enligt miljöbalken 3 kap 8 § och är i nuläget kraftigt belastad. Planförslaget behöver kompletteras med uppgifter om det ökade transportbehov som den föreslagna exploateringen förväntas medföra och hur det bedöms påverka det statliga vägnätet. I planhandlingarna anges inte vilken trafikstring till statliga leder som beräknas uppkomma av exploateringen. Vi kan därför inte ta ställning till om planförslaget utgör ett hot mot riksintresset väg E6. Vägen E6 är belägen cirka 500 meter från planområdet med närmaste anslutningspunkt vid Ullevimotet

Miljömål

- Bedömningen av påverkan på miljömålen bör ses över. Motiven ska framgå. Frågan ställs om det finns eventuellt negativt påverka.

Planbestämmelser

- Plankartans *samtliga* planbestämmelser ses över för att plankartan ska bli mer lättläst. Tolkning är att reglering sker för fler saker med samma bestämmelse eller samma sak regleras med olika bestämmelser. Sidhänvisningar till planbeskrivningen behöver vara mer precisa.

Upplysning på plankartan

- Upplysningen på plankartan om att arterna är skyddade enligt artskyddsförordningen bör kompletteras med ”vilket innebär att dispens krävs för att plocka, gräva upp eller på annat sätt ta bort eller skada exemplar av växterna. Dispens söks hos Länsstyrelsen”.

Träd

- Det anses positivt att de träd som tas bort sparas som död ved.

Synpunkter enligt annan lagstiftning

- Miljöbalken gällande grundvatten. Åtgärder som kan innebära bortledning av grundvatten (exempelvis källare eller underjordiska garage) innebär en vattenverksamhet som regleras i 11 kap Miljöbalken. Bortledning av grundvatten är tillståndspliktig om det inte är uppenbart att varken allmänna eller enskilda intressen skadas genom vattenverksamhetens inverkan på vatten-förhållandena. I det fall åtgärden bedöms vara tillståndspliktig ska samråd utföras i tidigt skede med Länsstyrelsens vattenvårdsavdelning. Det är verksamhetsutövarens ansvar att göra denna bedömning.
- Miljöbalken och förorenad mark. Planen redovisar att inga kända markföroreningar finns inom planområdet. Men man anser att föroreningar i fyllnadsmassor, parkeringsytor och även kan tjärasfalt kan förekomma inom området.
- Artskyddsförordningen -idegran, mistel och mindre hackspett
Länsstyrelsen har svårt att avgöra om de fridlysta arterna idegran och mistel berörs av planförslaget på ett sådant sätt att dispens från artskyddsförordningen krävs. Det är endast om växterna kommer tas bort eller på annat sätt skadas som dispens krävs. Dispens söks hos Länsstyrelsen.

- Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att området inte utgör någon viktig biotop för mindre hackspett även om den förflyttar sig i området.
- Kulturmiljölagen (KML) och fornlämningar. Det finns inga kända fornlämningar inom planområdet.
-

Kommentar:

Efter samråd har erforderliga utredningar genomförts och kompletterats – luft, dagvatten, risk för översvämningar på grund av kraftiga skyfall och geoteknik. Samtliga genomförda utredningar bedöms säkerställa ovannämnda prövningsgrunder och anses vara lösta på ett tillfredsställande sätt gällande lämplighetsprövning för hälsa och säkerhet.

Dagvattenutredningen visar på risker för översvämningar vid 100- och 500-årsregn. Skyfallshantering ska göras på allmän plats inom och utanför planområdet. Utpekad område gäller bland annat rondellen (angränsande till planområdet) i korsningen Danska vägen och Kärralundsgatan. Gatan är utryckningsväg för Räddningstjänsten. Bedömningen görs ur säkerhet och beredskapsperspektiv och anpassning till kommande miljöförändringar. Aktuell planering medför en ökad täthet av människor, särskilt barn och unga, samt ökat behov kollektivtrafik på Danska vägen.

En luftmiljöutredning med gaturumsberäkning har utförts. För luftförhållanden avseende kvävedioxid kommer miljökvalitetsnormerna inte att överskridas. För utbyggnadsscenario 2035 kommer miljökvalitetsnormerna kommer att tangeras. 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. Angående dagvatten se svar nr 5. Kretslopp och Vatten. Bullersiffror har justerats. Kompensationsåtgärder kommer att genomföras. Se även svar nummer 9 Park och Naturförvaltningen.

För geoteknik se svar nr 18, Statens geotekniska institut (SIG. Angående E6 och riksintrasse se svar nummer 23 Trafikverket.

16. Lantmäterimyndigheten

Anser att plankarta ska kompletteras med akt nummer (upplysning) för berörda befintliga fastigheter. Synpunkter och detaljfrågor lämnas in om planbestämmelser och plan tekniska aspekter. I planbeskrivning vill man att behov av ledningsrätt ska förtydligas samt de fastighetsrättsliga konsekvenserna.

Kommentar:

Planhandlingar har justerats. Det finns inga behov att upprätta ledningsrätt inom planområdet. Övriga synpunkter har noterats.

17. Länsstyrelsen SGI

Anser att de geotekniska säkerhetsfrågorna ska kompletteras för planen. För bostads med särskild service (BmSS) instämmer man med kommunens bedömning om markens stabilitet utan risk för bergras och blockutfall. SGI delar kommunens syn på att bergteknisk kunnig bör kontrollera bergsläntens stabilitet före och efter bergschakt och bedöma behov av åtgärder. Dock vill man se detta säkerställd genom att det blir iförd i plankartan.

SGI anser att man har inget att invända mot att man kommunen väljer att komplettera de redovisade geotekniska och bergstekniska utredningarna för bebyggelsen mot

Danska vägen och skolan. Förutsatt att utredningarna gör inom ramen för planarbetet. SIG upplyser att stabilitetsförhållandena ska klarläggas med lägst detaljerad enligt IEG rapport 4:2010 alternativ IEG Rapport 6:2008 Rev. 1. Erforderliga åtgärder eller reatriktion om markens lämplighet ska regleras i detaljplan.

Kommentar:

Kompletterande geotekniska utredningar har gjorts för Lunden 4:10-4.13 samt för skolans tillbyggnad. Aktuellt planförslag bedöms vara utrett med avseende på jord, berg och grundvattenförhållanden. Utredningarna har genomförts enligt dagens uppställda krav. Planbeskrivningen har tillfogats med de redovisade bedömningsunderlag. Utredningar tillfogas med granskningshandlingarna.

18. Skanova Nätplanering D3N

Anser att man har inget att invända mot planförslaget. Skanova AB har tagit del av rubricerat ärende och informerar att:

- man har anläggningar inom och intill den norra delen av planområdet. I det södra området finns inga. Befintliga anläggningar är markerade på bifogad lägeskarta.
- att ett kanalisationsstråk ligger utefter västra sidan av Danska Vägen som innehåller ett antal kablar samt kabelbrunnar. Södra delen är belägen i dagens parkeringsområde. Kablarna ligger i strid med föreslagen exploatering. Eventuell undanflyttning bekostas av exploatör.
- önskar bli kontaktad så tidigt som möjligt för diskussion om eventuell undanflyttning alternativt skyddande av anläggningen under exploateringen. Helst redan i projekteringsstadiet. Kontaktuppgifter och hänvisning till aktuell hemsida anges.

Kommentar:

Berörda kablar kommer att behöva flyttas. Information har lämnat tidigare till fastighetsägare som är införstådd om kostnader gällande flytt av kablar mm. Synpunkter har noterats.

19. Svenska Kraftnät

Anser att man har ingenting att erinra mot upprättat förslag. Ingen intressekonflikt finns eftersom man inte har några ledningar i anslutning till aktuellt område. Ärende bedöms vara avslutat anser från Svenska kraftnäts sida och man önskar inte medverka i det fortsatta remissförförandet för aktuellt ärende. Synpunkter har noterats om information och upplysningar om anläggningar och tjänster mm.

Kommentar:

Synpunkter har noterats.

20. Swedavia AB

Anser att efter att ha tagit del av samrådshandlingarna har man inget att erinra mot detaljplaneförslaget. Av erhållna handlingarna framgår att Swedegas AB inte har någon högtrycksledning eller planerad utbyggnad för energigas i anslutning till planområdet.

Kommentar:

21. *Synpunkter har noterats.*

22. Statens geotekniska institut

Se yttrande nr 18.

23. Trafikverket

Anser att det är positivt på med förtätning i centrala och kollektivtrafiknära lägen. På detta sätt anser man att bilberoendet kan minska och nå mål om minskat bilanvändande.

Vägen E6 är cirka 500 meter från planområdet med närmsta anslutningspunkt vid Ullevimotet. Väg E6 är klassad som riksintresse för kommunikationer enligt Miljöbalken kap 3 § 8 och är i nuläget kraftigt belastad.

Trafikverket kan inte ta ställning till om planförslaget utgör ett hot mot riksintresset väg E6. I Planförslaget nämns inte vilken trafikallstring till statliga leder som beräknas uppkomma av exploateringen. Planen behöver kompletteras med uppgifter om det ökade transportbehov som den föreslagna exploateringen förväntas medföra och hur det bedöms påverka det statliga vägnätet.

Trafikverket håller med om kommunen att en luftutredning behöver göras för att tydliggöra förutsättningarna kring luftmiljön då miljö kvalitetsnormer riskerar att överskridas i området. Trafikverket ser fram emot fortsatt deltagande i ärendet.

Kommentar:

Staden anser att exploateringen beräknas inte ge någon trafikökning år 2035 jämfört med år 2013 enligt den trafikprognos trafikkontoret tagit fram med hjälp av Trafikverkets prognosverktyg Sampers. Prognosen som innehåller stadens planerade markanvändning för 2035 bygger på det scenario som tagits fram inom WISE-projektet. Trafikprognosen visar på en generell minskning av trafikmängderna på det övergripande vägnätet i förhållande till år 2013. En ökning av trafikmängderna med 1000 - 2000 fordon/dygn kan ses på några vägsträckor. Denna ökning beror inte på den aktuella exploateringen vid Danska vägen. Skillnaden mellan år 2035 och år 2040, som Trafikverket använder i sina prognoser, bedöms vara marginell.

Det finns ett utförligare dokumentation, "Replik på Länsstyrelsens och Trafikverkets yttranden i detaljplaner" (Trafikkontoret avdelning Specialist och sakområden, 2016-02). I dokumentet beskrivs de åtgärder som kommunen arbetar med för att inte trafikmängderna ska öka nämnvärt jämfört med idag. Trafikmängderna kan dock under några år före år 2035 bli högre än idag. Kommunen ser det som en övergående fas eftersom kollektivtrafik, nya färdmedelsval och utbyggt cykelbanenät på sikt kommer att minska biltrafiken till de siffror som räknas fram för år 2035. Se bifogade två kartor som visar prognostiserade biltrafikmängder på det övergripande vägnätet år 2013 och år 2035.

24. Vattenfall Eldistribution AB

Anser att man har inget att erinra då vi inte har några anläggningar i området.

Kommentar:

Synpunkt har noterats.

25. Västtrafik AB

Västtrafik har inget att erinra mot planen. Området är väl försett med kollektivtrafik. Västtrafik vill också påminna om vikten av att skapa trygga och säkra gångvägar till hållplatserna.

Kommentar:

Ett stort antal boende i och omkring området påpekar att det idag är väldigt fullt på buss 60 trots att den går ofta. Västtrafik utreder tillsammans med Stadsbyggnadskontoret och

Trafikkontoret möjligheterna att öka kapaciteten genom nya bussar som antingen är dubbeldäckare eller är längre än dagens bussar.

Sakägare

Sakägare i form av bolag, myndigheter, föreningar etc. har namngivits. Personnamn har inte skrivits ut, utan skrivs som "fastighetsägare" för att möjliggöra att utlåtandet publiceras på kommunens hemsida. Uppgifter om personnamn som är kopplade till yttrandena finns på Stadsbyggnadskontoret. Yttrandena i helhet samt bilagor finns vid stadsbyggnadskontoret.

26. Fastighetsägare Skogshydegatan, fastighet 76:40.

Redovisar att man motsätter sig att detaljplanen genomförs enligt den föreslagna utformningen avseende ny byggnad med åtta lägenheter med särskild service på den kommunägda naturmarken. Den planerade byggnaden för BmSS, 8 lägenheter, ca 940 kvm, kommer att ligga i planområdets sydvästra del, i Skogshydegatans förlängning intill Bö:s villabebyggelse. I plan ingår ett gångstråk längs med fastighetsgränsen mellan den nybildade fastigheten och fastigheten Bö 76:40. Byggnation enligt planen kräver i denna del att skogen, som i dagens detaljplan från 1973 utpekas som naturmark som ska bevaras, avverkas samt omfattande sprängning utförs. Byggnaden på Bö 76:40 är belägen närmast fastighetsgränsen mot den planerade byggnaden för serviceboendet. Avståndet mellan byggnaderna bedöms till cirka 10 meter. Ny bebyggelse med tvåvåningsbyggnad uppförs längs med hela fastighetsgränsen till Bö 76:40. Fastighetsägaren framför att den planerade byggnaden kommer upplevas som en vägg från fastighetens alla delar. Avståndet till befintligt bostadshus blir kort, därtill ska gångväg anläggas längs med fastighetsgränsen.

Konstateras att områdets karaktär kommer att förändras, istället för att gränsa till naturmark kommer fastigheten i dess hela längd att gränsa till en tvåvåningsbyggnad och fastighetsägaren framför att detta innebär negativ värdepåverkan för fastigheten. Anser att planförslaget strider mot kravet på att skälig hänsyn ska tas till befintlig anslutande bebyggelse. Sakägaren informerar om att de har ansökt om planbesked för fastigheten.

Kommentar:

Gestaltning av området är studerad med hänsyn till omgivande bebyggelsekaraktär. Möjlighet till förtätning har undersökts noggrant under planarbetet och planförslaget har utformats för att uppnå en god balans mellan stadsbild, rekreation- och kulturmiljövärden. Kommunen bedömer det allmänna intresset väga högre än det enskilda för att tillgodose stadens behov av utbyggnad samhällsservice.

För kännedom informerar staden att vid framtagandet av planen tas hänsyn till befintliga förhållanden och en prövning av planbesked garanterar inte att nya byggrätter tillskapas. Detaljplanens utformning med en terränganpassad BmSS innebär dock att en ny volym integreras i naturmiljön vid befintlig villabebyggelse, tillskottet med BmSS skapar på så vis nu en möjlighet för fastighetsägaren till prövning om ökad exploatering, till skillnad från om miljön varit oförändrad.

27. Fastighetsägare Bö 76:27, Västervy Förvaltning

Västervy Förvaltning äger och förvaltar fastigheten Göteborg Bö 76:27. Den gränsar i norr till den fastighet som är avsedd för särskilt boende BmSS. Fastighetsägaren motsätter sig att det planeras för en gångpassage mellan Bö 76:40 och byggnad med särskild service

BmSS, som leder upp till Bö 76:27, att det saknas känd fastighetsbeteckning, samt motsätter sig att högsta nockhöjd för BmSS tillåts vara +68 meter. Föreslagen gångväg och BmSS anses vara olämpliga och behöva utgå ur planförslaget, då gångvägen leder till den privata fastigheten. På den marken finns hyresgästernas uteplatser, mattstång och naturmark för lek och rekreation. Något behov av tillgänglighet i nord-sydlig riktning över privat fastighet anses inte finnas.

Fastighetsbeteckning Bö 76:27 uppges saknas på plankartan. På grundkartan finns en gammal beteckning Kv 76 Sjölejonet vilket var fastighetsbeteckningen innan kommunen övergick till beteckningen Bö 76:27. Byggnaden på fastigheten finns dock inritad på illustrationsritning söderom planerad BmSS.

Fastigheten omnämns inte som granne till det planerade särskilda boendet, den kommer att ligga i direkt anslutning till flerbostadshuset Barrskogsgatan 9 A-E, Bö 76:27. I Geotekniskt och bergtekniskt utlåtande finns foto 1. Aktuell tomt på fotot ingår angränsande del av Bö 76:27, det nämns inte. På foto 2 likaså, hållar och block, byggnaden skymtar mellan träden i bildens högra del, det nämns inte heller här. Läsaren och beslutfattare får intrycket att fastigheten för BmSS är mycket större än i verkligheten och att den gränsar till obebyggd mark. Så är inte fallet. Bifogas foton med linor uppsatta för att markera fastighetsgräns.

I utlåtandet, beskrivningen av den aktuella tomten, står det att ”Marken sluttar generellt från söder åt norr från nivåer ca +60 till +41 vid Skogshydegatan. Angivna högsta punkten ligger långt in på Bö 76:27. Högsta höjdkurva på planområdet är +54 en bra bit norr om kurvan +60. Fastighetsägaren undrar varför det inte nämns att fastigheten Bö 76:27 ligger där samt om man har konstaterat var gränsen för planområdet går.

Fastighetsägaren framför även att omfattande plansprängning för grundläggning av BmSS byggnaden kommer att erfordras samt är kritisk till om kompensationsåtgärder för att säkerställa tillgång till värdefulla natur- och rekreationsområden verkligen vidtas om de är frivilliga. Fastighetsägaren uttrycker att varsamhet om den vackra platsen krävs och att en annan metod för grundläggning används, tex pelare, och att byggnad infogas med hänsyn till naturens former.

Kommentar:

Angående gestaltning av området se svar nr 26. Nockhöjder är justerade på plankarta. Det finns en upptrampad naturstig mellan ovannämnd fastighet och gångbanan. Föreslagen gångväg tas bort dock hölls samma område intill byggnad för bostad med särskild service (BmSS) öppet. Kompensationsåtgärderna för kommunägd mark är inte frivilliga dom ska genomföras. Beskrivningen om marken avser att ge en övergripande bild av områdets markmiljö och omgivningar. Fastighetsbeteckningar ses över och korrigeras.

28. Tomträttshavare Skogshydegatan 22, Fastighet Bö 100:2

Anser att det inte gynnar stadsdelen att bygga fler hotellrum, nya kontorslokaler och att utöka en stor privatskola med ett upptagningsområde från hela kommunen, att närhetsprincipen för skolor vore att föredra samt att området ska bibehålla sin karaktär. Att detaljplanen inkluderat övriga planerade nybyggnationer i området ökar antalet boende, ger mer trafik, buller, dålig luft samt påverkan djur- och naturliv. Miljöförstöring som nedsmutsning av naturområde och park kring skolan anses öka för varje år och framförs att Park och Natur och Katolska Skolan gör alltför lite uppstädning i närområdet. Bullernivån för husen intill skolan är dagtid alltför hög och kommer öka ytterligare, fastighetsägarens tomt är belägen intill skolans parkområde. Ingen bullermätning är utförd i parkområdet.

Anser att otydlighet finns vad gäller antal nya klassrum efter tillbyggnaden av skola, tillbyggnadens omfattning och hur många fler elever och lärare det kommer innebära. Framhåller betydelsen av att allmänheten ska kunna nyttja skog och mark runt om skolan, att marken inte enbart kan nyttjas som skolgård till skolan. Att bygga 130-160 bostäder, 120 hotellrum, nya kontorslokaler, ett serviceboende placerat i orörd skogsmark, anser fastighetsägarna påverkar i hög grad miljön negativt, samt att resandet till och från stadsdelen ökar markant. Vill se en regional planering som minskar trycket på storstäderna och utökar möjligheter att bygga ut mindre samhällen. Fastighetsägarna anser att BmSS serviceboendet inte tillgodoser en lugn miljö för boende vid en så nära placering till skolan samt att byggnaden placeras alltför nära bevarandevärda naturområden.

Kommentar:

Angående gestaltning av området se svar nr 27. Allmän mark och skog runt om skolmiljön är avsedd att nyttjas för både allmänhet, men också ge möjlighet till samnyttjande där skolan även får nyttja området. Planbeskrivning förtydligas angående tillbyggnadens innebörd och omfattning.

Bostadsrättsinnehavare, hyresgäster, boende

Sammanfattning boende:

29. Boende Barrskogsgatan 17, fastighet 76:45 och 76:46

Anser att planens utformning visar en modern, industriell och institutionell karaktär, att större anpassning till befintlig äldre bebyggelse bör ske. För områdets tillgänglighet vill fastighetsägaren att fastigheten 76:46 i framtiden kan nyttja gångstigen väster om BmSS som bilväg till tomten 76:46 då detta i dagens läge saknas, att "Gång" görs till lågfartsgata med P-förbud, alternativt G/C väg med tillstånd för enskilda fastigheter att nyttja den som tomttillträde för personbil. Fastighetsägare framför att personalparkering bör ordnas inom tomt för BmSS, då det idag är överbelastat med söktrafik för parkering på anslutande gator. Gc-väg från Lilla danska vägen bör förses med farthinder för att förhindra olyckor, att den branta backen ofta är isbelagd på grund av det artetiska vatten som sedan tas om hand i dammen söder om skolan. Värdefulla naturvärden ekar påpekas viktiga att värna, och tillflödet till den befintliga dammen som finns på 76:47 kan behöva skyddas då det är upptryckande vatten från omgivningen. Även el-stationer omnämns ha hög belastning idag.

Kommentar:

Angående gestaltning av området och naturstig se svar nr 26.

30. Boende Fastighet Bö 76:42 och 76:44, Örgryte Parken ekonomisk förening

Fastighetsägare ser flera fördelar med att samordna planeringen i området. Ser positivt på planförslaget; en utveckling av stadsdelen och exploateringen längs med Danska vägen är positivt för hela stadsdelen, men anser tillåten nockhöjd alltför hög för BmSS byggnaden, att +68 meter i nockhöjd skulle medföra att en byggnad på över 25 meter får uppföras. Byggnaden skulle i så fall sticka upp nästan mer än två våningar över högsta punkten i området (strax söder om tänkt byggnation). Fastighetsägaren anser detta påverkar både befintlig bebyggelse och en framtida möjlig förtätning av området negativt. Även om kommunen vill ha en stor flexibilitet i byggrätten bör höjdförhållande och anpassning till terräng och omgivande bebyggelse studeras mer noggrant och planbestämmelserna justeras. Anser det också viktigt att biltrafiken inte får en genomfart mellan Skogshyddegatan och Danska vägen. På plankartan saknas indelning mellan de olika trafikslagen GATA och GÅNG OCH CYKEL. Det skulle få stor negativ påverkan på tryggheten och säkerheten vid Katolska skolan, och trafiksituationen på Danska vägen samt Lilla Danska

vägen, om genomfartstrafik tillåts. Fastighetsägaren framför att positivt planbesked har givits för deras fastighet och är angelägna att en planeringsprocess kan starta för detta.

Kommentar:

Angående gestaltning av området och naturstig se svar nr 26. Angivna nockhöjder har ändrats i plankarta. Bostad för särskild service (BmSS) byggnaden är en terränganpassad suterrängbyggnad om 2 plan, nockhöjd för BmSS anges i +höjd över nollplanet enligt Göteborgs referenssystem. Trafikslagen gång, cykel och gata redovisas i plankarta.

För kännedom informerar staden att vid framtagandet av planen tas hänsyn till befintliga förhållanden och planbeskedet inte ingår i nuvarande planprocess. Detaljplanens utformning med en terränganpassad BmSS innebär dock att en ny volym integreras i naturmiljön vid befintlig villabebyggelse, tillskottet med BmSS skapar på så vis en möjlighet för fastighetsägaren till prövning om ökad exploatering, till skillnad från om miljön varit oförändrad.

31. Boende på Barrskogsgatan 12, Fastighetsägare Bö 77:9.

Fastighetsägaren framför synpunkter angående att erforderlig personalparkering behöver ordnas inom tomt för BmSS, då det idag är överbelastat med sökande av parkering på anslutande gator för bebyggelsen inom omgivningen. Korttidsparkering för besökare/att lämna/hämta saknas. Angående gc-vägar framförs att den branta delen av backen ofta är isbelagd, pga artetiska vatten från underliggande berg, att gc-vägen därför bör försees med farthinder för cykel och pulka alternativt ges annan mindre brant sträckning så olyckor förhindras.

Angående fällning av 100åriga ekar och naturvärden påpekar fastighetsägaren att tomt och byggnad för skola och BmSS bör anpassas på ett bättre sätt så att de grova ekarna inte behöver tas ner utan att byggnaderna anpassas med naturen så att ekarna kan inkluderas. Tillflödet till den befintliga dammen på 76:47 (nivå ca +33) kan komma att behöva skyddas då detta är upptryckande vatten från omgivningen.

Uttrycker att planens bebyggelse har en karaktär av institutionell och modern arkitektonisk utformning samt att byggnad behöver anpassas till befintlig äldre bebyggelse för att smälta in i det omgivande bostadsmiljön. Moderna byggnader för BmSS med lokal arkitektonisk anpassning finns tex på Lillkullegatan i Örgryte. Angående elanslutning nämns att befintlig station är högt belastad och behov av ny elstation.

Kommentar:

Angående gestaltning av området och naturstig se svar nr 26. Kompensationsåtgärder för ekar och de höga naturvärdena är beskrivna i planhandling.

Övriga

32. Göteborg & Co

Göteborg & Co har getts möjlighet att lämna synpunkter avseende rubricerat ärende. Bolaget har valt att inte yttra sig, då detaljplaneområdet inte bedöms påverka verksamheterna inom bolagets ansvarsområde.

33. Skrivelse utan angiven adress

Fornlämningar, kulturhistoria och befintlig bebyggelse. Sidan 16 Planbeskrivning, Inga fornlämningar inom planområdet. Kulturhistoria Planområdet ligger inom stadsdelen BÖ och i Lunden. Området har lång agrarhistoria, enstaka byggnader finns kvar från

epoken. Stadsdelen har förtätats och bebyggs kontinuerlig sedan början av 1900-talet. De många byggnadstyper vittnar om ett kontinuerligt tillägg och stor variation i bebyggelsen. Senaste kompletteringen gjordes på 2000-talet norr om Kristinelundsgatan. Kristinelundsgatan? Här måste man syfta på Kärralundsgatan.

Kommentar:

Planbeskrivning har förtydligats.

Utökad samråd

Syftet med att genomföra ett utökat samråd avsåg att utvidga aktuellt planområde till att omfatta resterande delsträcka av befintlig gångbana och ligger idag på kvartersmark. Gångbanan ligger mellan Danska vägen och Skogshyddegatan. Föreslås är att dagens gångväg ändras till att bli en 3 m bred gång- och cykelväg, allmän plats. Sträckan utgör en länk som fattas i det övergripande cykelnätet. Utvidgningen bedöms vara begränsad.

Beslut efter genomfört samråd var positivt och utökningen av planområdet kunde genomföras. Katolska stiftelsen av Notre Dame reserverar sig när det gäller ändring till gång- och cykelväg (se protokoll 2017-06-21).

Inkomna synpunkter och stadsbyggnadskontorets kommentarer

Inkomna synpunkter har sammanfattats nedan.

34. Fastighetsägare Bö 76:47, Stiftelsen Katolska Skolan av Notre Dame

Fastighetsägaren framför att de ser en ökad riskbild angående säkerheten för barnen på skolgården vid en ändrad användning av gångbanan till gång- och cykelbana. Olycksrisken ökar om fler cyklister nyttjar ytan och passerar skolområdet i hög hastighet. Stiftelsen Katolska framför att skolan utgör ett allmänt intresse och viktig samhällsfunktion, deras mål är att tillhandahålla en säker och trygg skolmiljö för barnen. Vägens branta lutning gör att den heller inte lämpar sig väl för mindre barn att cykla på. De flesta leder cykeln då man nyttjar vägen i riktning uppåt mot Lunden. Framhåller att allmänhetens rätt att använda gångbanan är reglerat i servitut, är öppen för allmänheten att nyttja, samt att Göteborg energi meddelat att de inte är intresserade av att dra en ledning under gångbanan. Fastighetsägaren anser att staden ännu inte i sitt planunderlag visat tydlig intention till förbättring av gång- och cykelvägens utformning och säkerhet, exempelvis tankar kring belysning, markutförande, skyltning kring hänsynstagande av hastighet exempelvis. (se protokoll 2017-06-21).

Kommentar:

Ändrad användning av gångväg till Gång- och cykelbana kvarstår i planförslaget. Övergripande saknas idag en viktig koppling för att kunna cykla här. Staden har undersökt olika möjliga lägen och kommit fram till att inom aktuell plan är denna koppling av högsta allmänna intresse att säkerställa för att underlätta för cyklister i stadsdelen. Energiförsörjning för aktuell plan kvarstår då det inte kan säkras att detaljplan för Prästgårdsängen, där transformator ska utökas och försörja hela området, hinner vinna laga kraft före denna plan.

Samrådsmötet har följts upp (se protokoll 2017-08-17). Staden och berörd sakägare olika uppfattningar kvarstår men i diskussion har givit förståelse för de olika parternas behov. Stadens bibehåller gång- och cykelvägen i granskningshandlingen med hänvisning till de strategiska och allmänna intressena. Stiftelsens anser att cykelvägen innebär ökad riskbild och olyckor.

Parterna enas om:

- *Ett kompletterande åtgärdsförslag tas framtas som visar hur gång- och cykelbanan är tänkt att gestaltas tryggt och säkert, vilket underlättar för Stiftelsen Katolska att se stadens intentioner.*
- *TK får uppdrag att ta fram kompletterande underlag med åtgärder för utformning för gång- och cykelvägen med avseende risk och säkerhet. Underlaget sänds till Stiftelsen Katolska som delger styrelsen för intern diskussion.*

Ett kompletterande underlag har tagits fram av Trafikkontoret (2017-08-25) för att klargöra stadens ställningstagande och avvägningar avseende åtgärder och utformning för risk och säkerhet för gång- och cykelvägen. Stiftelsen efterfrågade särskild stadens beaktande rörande barnperspektivet och risker. Det bedöms vara belyst i skrivelsen. Skrivelsen har sänts till Katolska skola och staden följer upp dialogen med stiftelsen. Vid utskicket har stiftelsen bjudits in till ett avstämningsmöte och inför det ombetts att skicka in synpunkter på framtaget underlag. Mötet har bokats upp för uppföljning innan beredning inför granskning i byggnadsnämnden.

Ändringar

Stadsbyggnadskontoret bedömer att det med följande ändringar är lämpligt att gå vidare med förslaget.

Utöver mindre justeringar föreslås följande:

- *Utöka planområdet med kvarstående delsträcka av gångbana för bättre målfyllelse om tillgängliga och välkopplade cykelnät.*
- *Planbeskrivningen kompletteras efter utförda erforderliga utredningar. Skyfallsfrågor kommer att hanteras på allmän plats dels vid i angränsning till planområdet. Höjdsättning av området blir viktig i kommande skede.*
- *Plankartan har bearbetats och förtydligats. Utformningsbestämmelser har renodlats och samlat med tydligt hänvisning i avsnitt i plan.*
- *Skyddsbestämmelse för att stärka bevarande av värdefulla intill föreslagen tillbyggnad dör skolan.*
- *Nockhöjd för bostad för särskild service har justerats. Föreslagen gångstråk intill har tagits bort kvarstår dock öppen naturmark.*
- *och enligt framförda synpunkter.*

I övrigt noteras synpunkterna.

Elin Johansson
Planchef

Silvia Orrego Briceño
Planarkitekt

Bilaga 1 - Lista över samrådsrets

Kommunala nämnder och bolag m.fl.

Statliga och regionala myndigheter m.fl.

Sakägare

Utsänt enligt fastighetsförteckningen

Bostadsrättsinnehavare, hyresgäster, boende

Övriga

Bilaga 2 - Länsstyrelsen Västra Götalands läns yttrande