



Göteborgs  
Stad

Antagen av KF/BN den 17/12 2013

§ 469 / AC

Laga kraft den 11/12 2014. / AT

**Planhandling 2-5215**  
Antagandehandling

Datum: 2013-09-03, rev 2013-12-17

Diarienummer SBK: 0593/11  
Handläggare SBK Susanne Lager  
Tel: 031-368 19 08  
fornamn.efternamn@sbk.goteborg.se

Diarienummer FK: 0199/11  
Handläggare FK Mattias Hedeberg  
Tel: 031-368 11 90  
fornamn.efternamn@fastighet.goteborg.se

**Detaljplan för Bostäder mm vid Dr Allards gata  
inom stadsdelen Guldheden i Göteborg**

---

## Planbeskrivning

### Detaljplanen omfattar följande handlingar:

Planhandlingar PBL 2010:900:

- Planbeskrivning (denna handling)
- Plankarta med bestämmelser
- Samrådsredogörelse detaljplan
- Granskningsutlåtande detaljplan
- Övriga handlingar:
  - Illustrationskarta
  - Grundkarta
  - Fastighetsförteckning (publiceras ej på Internet)
- Program med samrådsredogörelse

Utredningar:

- Inventering av biotoper för mindre hackspett kring Guldhedsdalen, Naturcentrum AB, 2012-01-23
- Förutsättningar för den mindre hackspetten kring Mossen, Naturcentrum AB, 2012-04-27
- Mindre hackspett kring Mossen, fördjupning, Naturcentrum AB, 2012-08-15
- Gång- och cykelbana längst Dr Allards gata, Atkins Sverige AB, 2012-10-01
- Bergteknisk och hydrogeologisk utredning, Sweco Infrastructure AB, 2012-10-02
- Särskild parkeringsutredning – Dr Allards gata, ÅF AB, rev.2013-05-24
- Dagvattenutredning, Ramböll Sverige AB, 2013-06-26
- Åtgärdsplan-skötsel för mindre hackspett, förslag Park- och natur 2013-07-02
- PM avseende Räddningstjänstens tillgänglighet, FSD Göteborg AB 2013-09-04
- Solstudier, Malmström & Edström arkitekter 2013-09-09
- Dr Allards gata, Trafikbullerutredning, Akustikforum AB, rev 2013-11-19

# Innehåll

SAMMANFATTNING: .....	1
<i>Planens syfte och förutsättningar</i> .....	1
<i>Planens innebörd och genomförande</i> .....	3
<i>Överväganden och konsekvenser</i> .....	4
<i>Avvikelser från översiktsplanen</i> .....	4
PLANENS SYFTE OCH FÖRUTSÄTTNINGAR .....	5
<i>Syfte</i> .....	5
<i>Läge, areal och markägoförhållanden</i> .....	5
<i>Planförhållanden</i> .....	6
<i>Mark, vegetation och fauna</i> .....	8
<i>Kulturhistoria och befintlig bebyggelse</i> .....	11
<i>Trafik, tillgänglighet och service</i> .....	11
<i>Teknik</i> .....	12
<i>Störningar</i> .....	12
DETALJPLANENS INNEBÖRD OCH GENOMFÖRANDE .....	13
<i>Bebyggelse</i> .....	13
<i>Trafik och parkering</i> .....	16
<i>Tillgänglighet</i> .....	19
<i>Friytor</i> .....	20
<i>Teknisk försörjning</i> .....	20
<i>Övriga åtgärder</i> .....	21
<i>Fastighetsindelning</i> .....	25
<i>Huvudmannaskap och ansvarsfördelning</i> .....	25
<i>Fastighetsrättsliga frågor</i> .....	26
<i>Avtal</i> .....	26
<i>Tidplan</i> .....	27
<i>Genomförandetid</i> .....	27
ÖVERVÄGANDEN OCH KONSEKVENSER .....	28
<i>Nollalternativet</i> .....	28
<i>Sociala konsekvenser</i> .....	28
<i>Miljökonsekvenser</i> .....	30
<i>Ekonomiska konsekvenser</i> .....	32
AVVIKELSER FRÅN ÖVERSIKTSPLANEN .....	33

## Sammanfattning:



### Planens syfte och förutsättningar

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra byggnation av nya bostäder i ett område som redan har utbyggd infrastruktur och god kollektivtrafik. En ny cykelbana som länkar till huvudcykelnätet kan byggas längs med Dr Allards gata. Viss ersättningsparkering för de befintliga parkeringsplatserna som tas i anspråk kan anordnas på kvartermark vid Dr Liborius gata.

Detaljplanen rymmer ca 100 bostäder med bostadskomplement och gemensamhetsutrymmen så som växthus, skyddad cykelförvaring, sopsortering, bilpool mm. Planen är också ett av kommunens pilotprojekt för att pröva boende utan egen bil. Ingreppen i gränsen mot naturmark görs så litet som möjligt för att upplevelsen av grönområdet ska bevaras så långt det är möjligt. Naturmarken skyddas speciellt med hänsyn till den mindre hackspettens biotop och en skötselplan upprättas för att öka dess möjlighet till födosök.

I programmet för Södra Guldheden angavs området vid Dr Allards gata som ett av flera delområden som kan prövas för ny bebyggelse av bostäder.

Fastighetsnämnden har lämnat en markanvisning till Riksbyggen i slänten mellan Doktor Allards gata och Mossens idrottsplats för att, i samarbete med bland annat Chalmers, Johanneberg Science Park, Göteborgs stad, Göteborgs Universitet och Sveriges Tekniska Forskningsinstitut (SP), kunna genomföra projektet ”Positive Footprint Housing”. Syftet med projektet är att skapa ett helhetstänkande kring hållbar bostads- och stadsutveckling med människan i centrum genom att utveckla

energisnåla och miljövänliga byggnader för bl.a. bostäder. Projektet består av både forskning och bostadsprojekt.



*Planområdets läge*

Inom en del av det markanvisade området finns en parkeringsanläggning som fastighetskontoret hyr ut till Bostads AB Poseidon som äger de intilliggande bostadsfastigheterna. I detaljplanearbetet har utgångspunkten varit att ytan för parkeringsanläggningen bör användas för ny bostadsbebyggelse. Riksbyggen har som ambition att de boende i fastigheten inte ska ha egen bil, men ser ett behov av att tillhandahålla parkeringsplatser för bilpoolbilar, besökande och funktionshindrade. Stadsbyggnadskontoret, fastighetskontoret och trafikkontoret har gemensamt prövat möjligheterna att genomföra projektet i enlighet med Riksbyggens ambitioner som ett pilotprojekt för att kunna utvärdera effekterna.



*Dr Allards gata från söder*

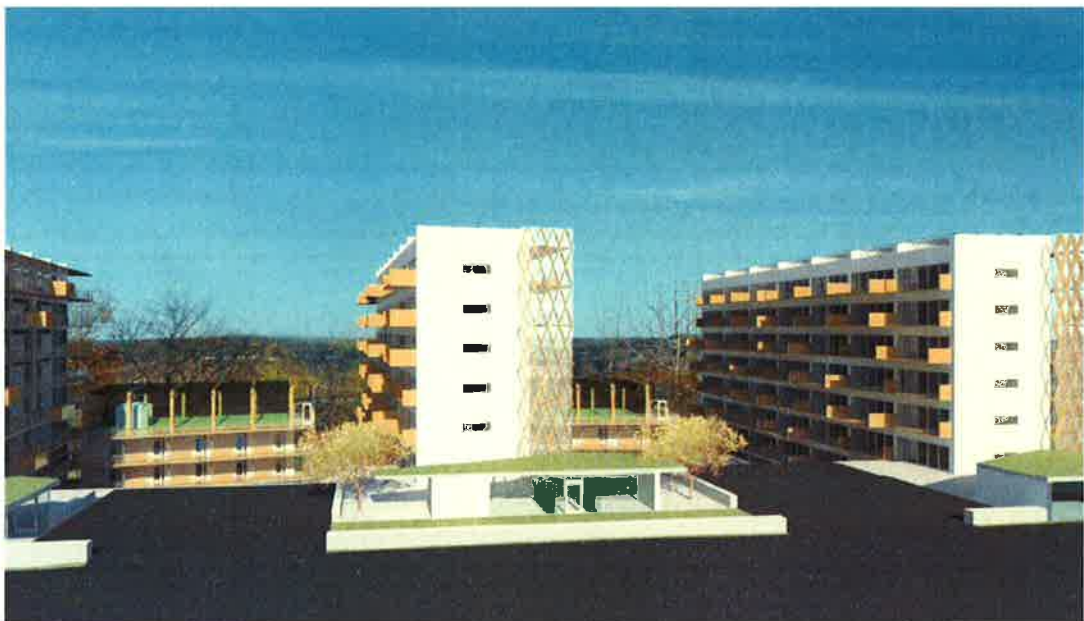


*Exempel på bebyggelse, datamodell från öster*

*Malmström & Edström arkitekter*

### **Planens innebörd och genomförande**

Detaljplanen medger tre högre och tre lägre bostadshus som bildar tre gårdsrum som klättrar ner i den branta sluttningen. Projektets miljömedvetna hållning har lett till att en särskild parkeringsutredning har tagits fram i samarbete med trafikkontoret för att i ett pilotprojekt pröva ”boende utan egen bil”. Detaljplanen möjliggör att en ny gång- och cykelbana kan anläggas samt ger utrymme till fler parkeringsplatser på Poseidons kvartersmark.



*Exempel på bebyggelse  
Datamodell från Dr Allards gata mot öster*

*Malmström & Edström arkitekter*



*Vy mot norr från balkong vån 6 Dr Forselius gata 2-6 Malmström & Edström arkitekter  
Datamodell*

### **Överväganden och konsekvenser**

Stor hänsyn har tagits till den befintliga bebyggelsens karaktär och möjlighet till fortsatt utsikt för de boende. Topografin är dramatisk med en brant sluttning med en lutning på 1:2. Sluttningen är vegetationsklädd. På grund av den branta sluttningen saknas spontana stigar mellan bebyggelsen uppe på Södra Guldheden och rekreationsområdet vid Mossen och vidare till Chalmers. Söder och norr om den planerade bebyggelsen anläggs naturstigar och utsiktsplatser.

Utredningar har visat på den mindre hackspettens utbredning i området och var dess födosöksområde ligger och vilken kvalitet dessa områden har för att gynna biotopen.

Det markanvisade området tangerar och tar till viss del naturområdet i anspråk. Projektet har inriktats på att säkerställa och skydda den omgivande naturmarken och öka kvaliteten till förmån för den mindre hackspetten.

### **Avvikelser från översiktsplanen**

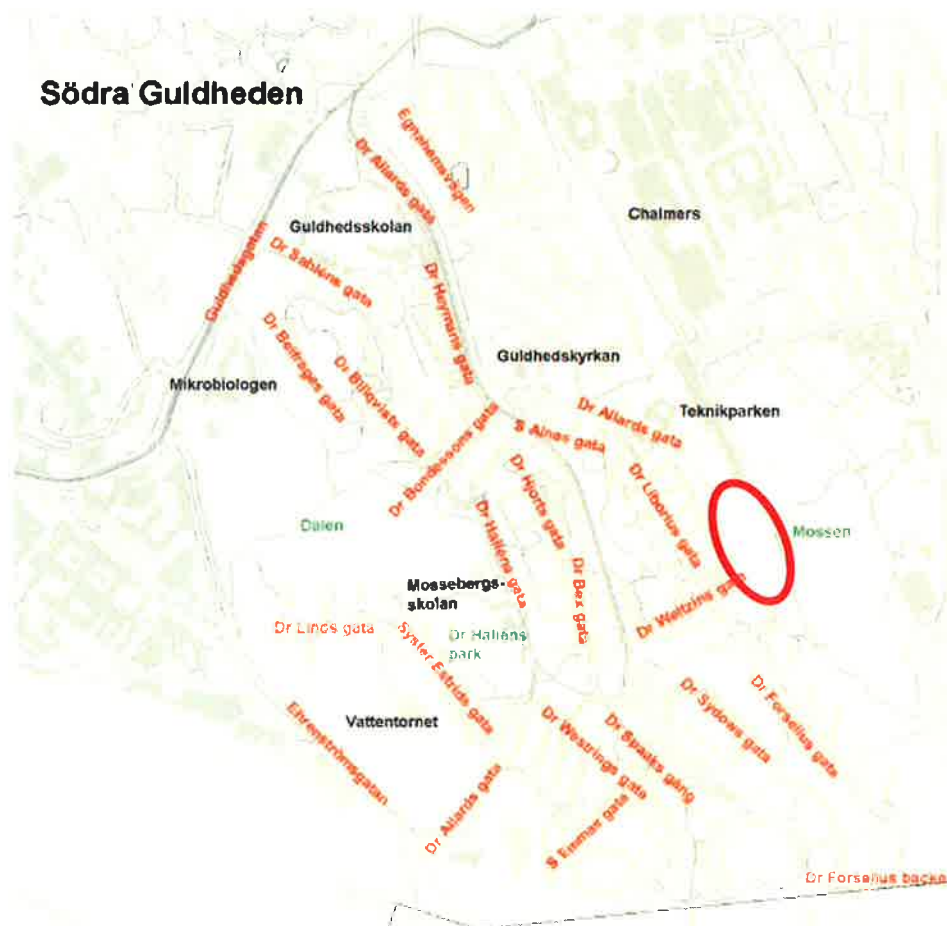
Detaljplanen är i överensstämmelse med den gällande översiktsplanen.

## Planens syfte och förutsättningar

### Syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra byggnation av nya bostäder i ett område som redan har utbyggd infrastruktur och god kollektivtrafik, samt att en ny cykelbana som länkar till huvudecykelnätet kan byggas längs med Dr Allards gata. Planen möjliggör att viss parkering kan anordnas på kvarterersmark vid Dr Liborius gata. Den nya planen kommer att ersätta gällande plan för parkeringsgarage.

Detaljplanen rymmer ca 100 bostäder med bostadskomplement och gemensamhetsutrymmen så som växthus, skyddad cykelförvaring, sopsortering, bilpool mm. Planen är också ett av kommunens pilotprojekt för att pröva boende utan egen bil. Ingreppen i gränsen mot naturmark görs så litet som möjligt så att upplevelsen av grönområdet bevaras så långt det är möjligt. Naturmarken skyddas speciellt med hänsyn till den mindre hackspettens biotop och en skötselplan upprättas för att öka dess möjlighet till födosök.



Planområdets läge, Södra Guldheden

### Läge, areal och markägoförhållanden

Planområdet är beläget på Södra Guldheden, sydost om Dr Fries Torg gränsande till Mossens idrotts- och grönområde, cirka 2-3 kilometer söder om Göteborgs centrum. Området utgörs i dag av ett parkeringskvarter.

Planområdet omfattar cirka 2,9 hektar och ägs av Göteborgs kommun. Fastighetsägare och rättighetshavare framgår av fastighetsförteckningen.

Inom planområdet finns ett arrende för duvslag som innehas av Svenska Brevduveförbundet. Arrendet är uppsagt och kommer upphöra innan planen antas. För det befintliga parkeringsdäcket finns ett hyresavtal för Bostads AB Poseidon. Avtalet kommer att sägas upp innan planen antas. Området utefter Dr Liborius gata tas med för att möjliggöra för Bostads AB Poseidon att anordna fler parkeringsplatser inom den egna kvartersmarken.

## **Planförhållanden**

### **Översiktsplanen**

Översiktsplanen för Göteborgs kommun anger bebyggelseområde med grön- och rekreationsytor. Området gränsar till Mossens idrotts- och grönområde som anger särskilt stora värden för naturvård, friluftsliv, landskapsbild och/eller kulturlandskap.

### **Program**

Stadsbyggnadskontoret genomförde, med start 2005, ett omfattande programarbete för Södra Guldheden. I programhandlingen utpekades 11 delområden som kan prövas för ny bebyggelse i en detaljplaneprocess. Det nu aktuella området ingick i programmet som delområde 4. Samrådsredogörelsen för programsamrådet för Södra Guldheden har antecknats av byggnadsnämnden 2011-04-05.

Syftet med programmet var att pröva om det är möjligt att komplettera, med i första hand bostadshus, utan att de värden, som är karaktäristiska för Södra Guldheden, påtagligt skadas eller förvanskas.

Bakgrunden till önskemål om förtätning i befintliga områden är framför allt övergripande mål att staden skall utvecklas på ett hållbart och solidariskt sätt. Nya bostäder ska planeras där det finns väl utbyggd kollektivtrafik och övrig befintlig infrastruktur kan utnyttjas samt att natur och rekreationsvärden inte skadas.

I Guldheden har i praktiken en utglesning skett sedan området byggdes. I dag bor drygt 6 000 personer i området. Under sextiotalet var siffran över 10 000.

Lägenheterna består till största delen av små lägenheter (60% av dem är 1-2 RoK).

I lägenheter där det tidigare bodde barnfamiljer bor idag ofta en eller två personer. Detta gör att förutsättningarna för tex den bostadsnära handeln förändrats. Det finns önskemål om att komplettera med bostäder i olika storlekar för att åstadkomma en mer blandad befolkningsgruppering än i dag. Större lägenheter för barnfamiljer och lägenheter med bättre tillgänglighet för funktionshindrade och äldre personer är önskvärt.



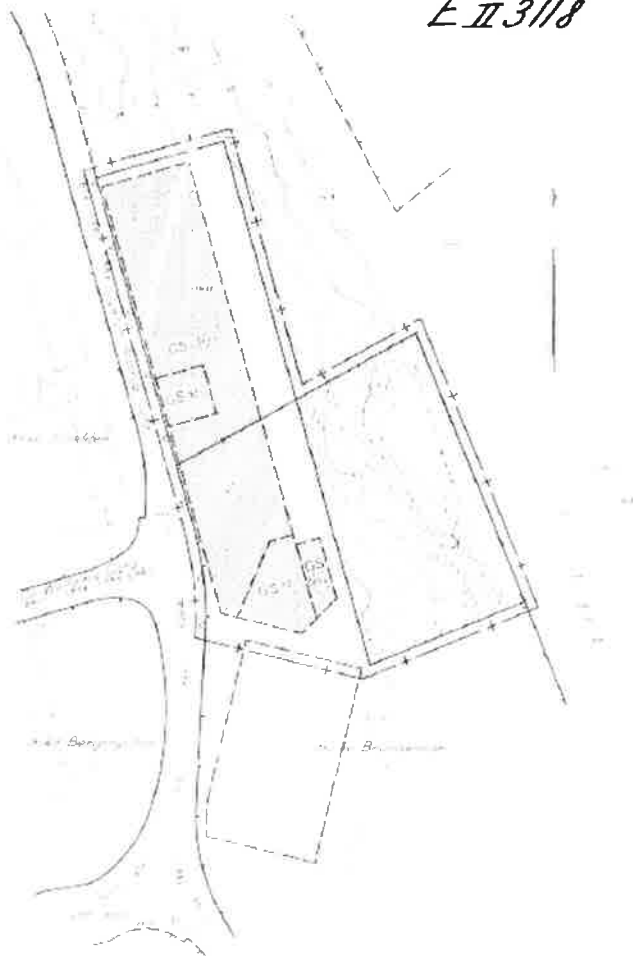


Karta från samrådsredogörelsen för program med studerade områden för komplettering

### Detaljplan

För området gäller stadsplan E 3118, som vann laga kraft år 1965. Planens genomförandetid har gått ut. Den gällande planen möjliggör utbyggnad av parkeringsanläggning för 350 bilplatser med tillhörande bensin- och servicestation. Endast en mindre del av planen har genomförts. 2001 uppfördes ett parkeringsdäck med 38 parkeringsplatser. Det nya planförslaget berör också mindre delar av angränsande detaljplaner, F 2664, F 3250 och E 3190, för att skydda naturmark och möjliggöra parkeringsplatser.

E II 3118



Gällande detaljplan från 1965 E 3118

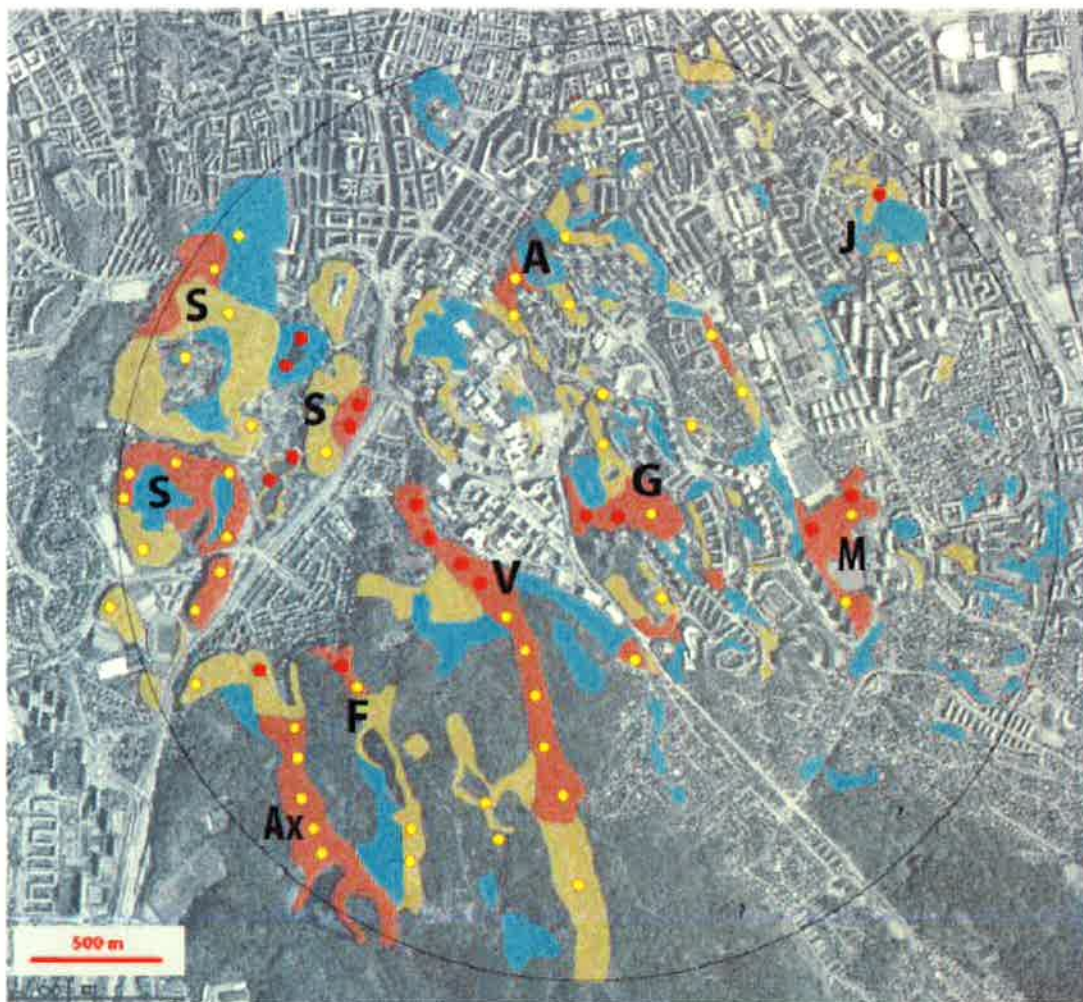
### Tomtindelning

Inom kvarteret 38-Vattenveronikan gäller tomtindelning 1480K-III-4170 för fastigheterna Guldheden 38:1-3. Tomtindelningen har genomförts och fyller inte längre någon funktion. Tomtindelningen upphävs i sin helhet genom en administrativ bestämmelse på plankartan.

### Mark, vegetation och fauna

Topografin är dramatisk med en mycket brant sluttning med lutning 1:2. Sluttningen är stenig och trädbevuxen. I den nedre delen mot Mossen finns högre träd. På grund av den branta sluttningen saknas spontana stigar mellan bebyggelsen uppe på Södra Guldheden och rekreationsområdet vid Mossen och vidare till Chalmers.

Tre utredningar har gjorts om den mindre hackspettens utbredning i området och var dess födosöksområde ligger och vilken kvalitet dessa områden har som gynnar biotopen. Planområdet tangerar och tar till viss del i anspråk naturområden inom hackspettens utbredningsområde. Projektet har inriktats så att så liten skada som möjligt görs och att särskilt skydd ges till omgivande naturmark som förbättrar dessa områdens kvalitet med avseende på mindre hackspett.

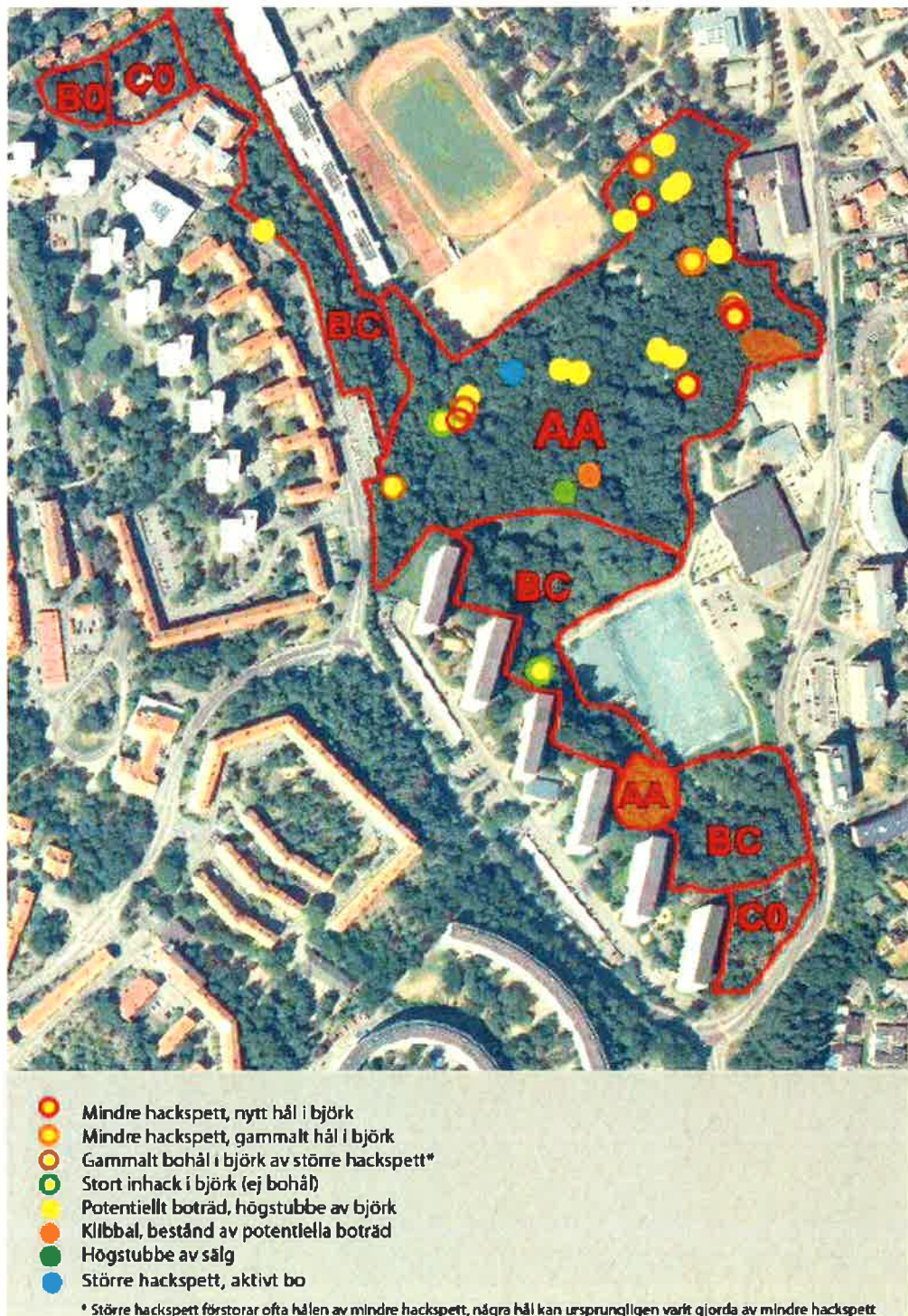


*Karta från utredning, Inventering av biotoper för mindre hackspett kring Guldhedsdalen, Naturcentrum AB*

Figuren visar resultat och områdesindelning från övergripande inventering. Rödtonade områden är mycket lämpliga miljöer och gultonade områden är lämpliga miljöer för häckning och födosök. Blåtonade områden är inte lämpliga för häckning, men delvis för födosök. Röda punkter är ett relativt mått på frekvensen av potentiella boträd i klibbal, gula punkter är ett relativt mått på förekomsten av björkhögstubbar i respektive område (ju fler punkter, desto fler potentiella hålträd).

A: Annedal. AX: Axlemossen. F: Finns mossen. G: Guldheden. J: Johanneberg. M: Mossen. S: Slottsskogen. V: Vitsippsdalen och dess förlängning.





*Karta från utredning, Mindre hackspett kring Mossen, fördjupning Naturcentrum AB*

Figuren visar fördelning av potentiella boträd och klassning av delområden i södra delen av undersökningsområdet kring Mossen. Första bokstaven står för möjligheterna till födosök och den andra bokstaven för tillgången på potentiella boträd. A indikerar mycket goda förhållanden, B goda och C mindre goda. 0 indikerar att potentiella boträd saknas.

## Kulturhistoria och befintlig bebyggelse



*Dr Allards gata*



*Trevånings tegelbyggnader*

Södra Guldheden är enligt ”Kulturhistoriskt värdefull bebyggelse i Göteborg” det område i Göteborg som bäst speglar 1950-talets stadsplaneidéer och arkitekturideal. Stadsplanen är ett tidigt exempel på en konsekvent genomförd trafikdifferentiering med ett sammanhängande grönstråk som är helt avskilt från biltrafik. Planen har också på tidstypiskt sätt utnyttjat terrängens förutsättningar och skapat ett intressant samspel mellan byggnader och vegetation.

Bebyggelsen har en för 1950-talet karaktäristisk blandning av olika hustyper och fasadmaterial. Växlingen mellan höga och låga hus och mellan puts- och tegelfasader o s v är väl avvägd. Delar av bebyggelsen har strategiska lägen på höjdparter och utgör viktiga inslag i Göteborgs stadsbild.

Planområdet omges i söder av skivhus i nio våningar, i väster av trevånings tegelbyggnader och mot norr Neuberghska Ålderdomshemmet. Nedanför slänten i nordost ligger Chalmers teknikpark och i sydost Mossens idrotts- och naturområde.



*Planområdets parkeringsdäcket*



*Skivhusen söder om planområdet*

## Trafik, tillgänglighet och service

### Kollektivtrafik

I detaljplaneområdets närhet går följande tre kollektivtrafiklinjer: linje 10 (spårvagn), linje 42 (buss) och linje 52 (buss). Närmaste hållplats, Dr Weltzins gata, ligger drygt 200 meter från planerat område och trafikeras av linje 42 och 52. Linje 10 har två

närbelägna hållplatser (cirka 370 meter från området), en vid Doktor Fries torg och en vid Dr Sydows gata.

Förändringar inom kollektivtrafiken sker för att möta upp införandet av trängselskatten. Linje 52, 53 och delar av linje 42 slås ihop till en stombusslinje med sträckningen Skogome – City – Guldheden – Linnéplatsen.

#### **Gång- och cykeltrafik**

Utmed Dr Allards gata finns en smal trottoar. I ”Cykelprogram för Göteborg 1999”, Trafikkontoret, pekas Dr Allards gata ut som en saknad länk i det övergripande cykelvägnätet.

#### **Trängselskatt**

Området berörs av trängselskatten. På Doktor Allards gata omedelbart söder om planområdet är en av de 36 betalstationerna placerad.

#### **Tillgänglighet**

Tillgängligheten till området från Dr Allards gata är god. Slänten ner mot Mossen och Chalmers är brant och otillgänglig.

#### **Service**

Vid Dr Fries torg, som är ett lokalt torg, finns bland annat affärer, restauranger och bibliotek. I närheten av torget finns även Guldhedskyrkan.

På Södra Guldheden finns ca 5 förskolor. Mossebergsskolan (förskoleklass – år 2), Guldhedsskolan (år 3-9) samt internationella skolan (år 1-6) ligger inte långt ifrån planområdet.

#### **Teknik**

VA, fjärrvärme, el och tele finns i närområdet.

#### **Störningar**

Utmed Dr Allards gata ligger den ekvivalenta ljudnivån strax över 55 dBA.

## Detaljplanens innebörd och genomförande

Detaljplanen medger uppförande av ca 100 lägenheter i flerfamiljshus.

Kvartersmarken är markanvisad av fastighetsnämnden till Riksbyggen ekonomisk förening som är att betrakta som exploatör. Avtal om genomförande av detaljplanen kommer att tecknas med exploatören. Kommunen är huvudman för allmän plats och ansvarar för utbyggnad och framtida drift och underhåll. Exploatören ansvarar för utbyggnad inom kvartersmark.

### Bebyggelse



*Exempel på bebyggelse, datamodell från öster*

*Malmström & Edström arkitekter*

### Helheten

De nya byggnaderna grupperas i tre mot gatan tvärställda volymer samt tre vinkelställda kroppar längre ner i sluttningen. Den starka lutningen på tomten medger att man från gatan och den bakomliggande bebyggelsen kan se över och förbi de sistnämnda. Byggnaderna vid gatan ansluter till en befintlig och utvidgad platta (f.d parkeringsdäck) medan de lägre ansluter delvis på pelare mot naturmarken. Den nya bebyggelsen skall ses som en självständig enhet med egen arkitektonisk identitet. Byggnaderna inordnar sig i helheten som en del av bebyggelsen med skivhus söder om tomten. Mot Mossen och Chalmers-området lämnar de nya byggnaderna ett bredare skogsparti obebyggt vilket gör att den gröna karaktären behålls i dessa delar.

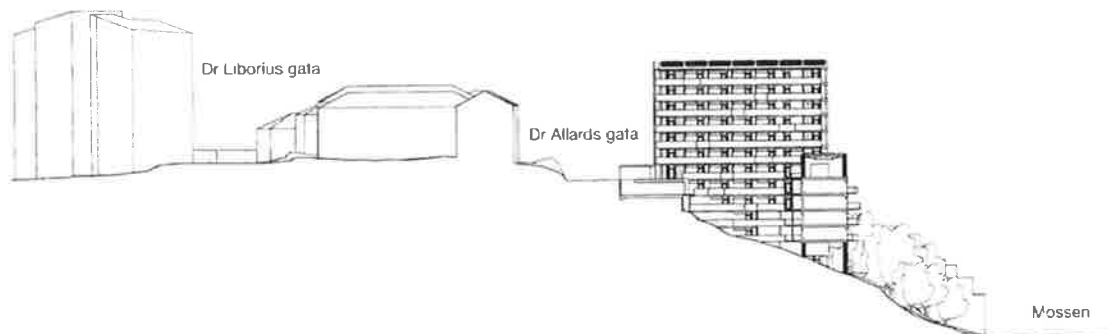
### Bostadshusen

Byggnaderna, liksom projektet i sin helhet, ingår som en del av ett experiment i full skala – Positive Footprint Housing. Ambitionen är att ur ekologisk, ekonomisk och social synvinkel skapa ett föredömligt exempel på ett hållbart byggande. Parallellt

med byggnadsprojektet pågår forskning vid Göteborgs Universitet och Chalmers vars resultat skall inarbetas så långt möjligt i byggnationen.

Byggnadskropparna är bestämda till höjd och utbredning i planförslaget, frågor kring material och detaljer lämnas öppna för den möjliga integreringen av forskningsresultaten. Fasader/tak kan komma att i stora delar bestå av energiproducerande paneler (solceller). De lägre placerade byggnaderna kan innehålla större glasade växthus för närodling av mat och fungera som gemensamma uteplatser och sociala mötesplatser.

Mot Dr Allards gata finns möjlighet att uppföra lägre komplementbyggnader. Dessa ska utformas med omsorgsfull detaljering och ska i materialval förstärka karaktären av byggnader placerade i nära anslutning till vegetation. Taken kan med fördel vara gröna (sedum, etc) bl a för att takytan blir exponerad för de befintliga bostadshusen väster om gatan.



*Exempel på bebyggelse, Dr Allards gata från söder*

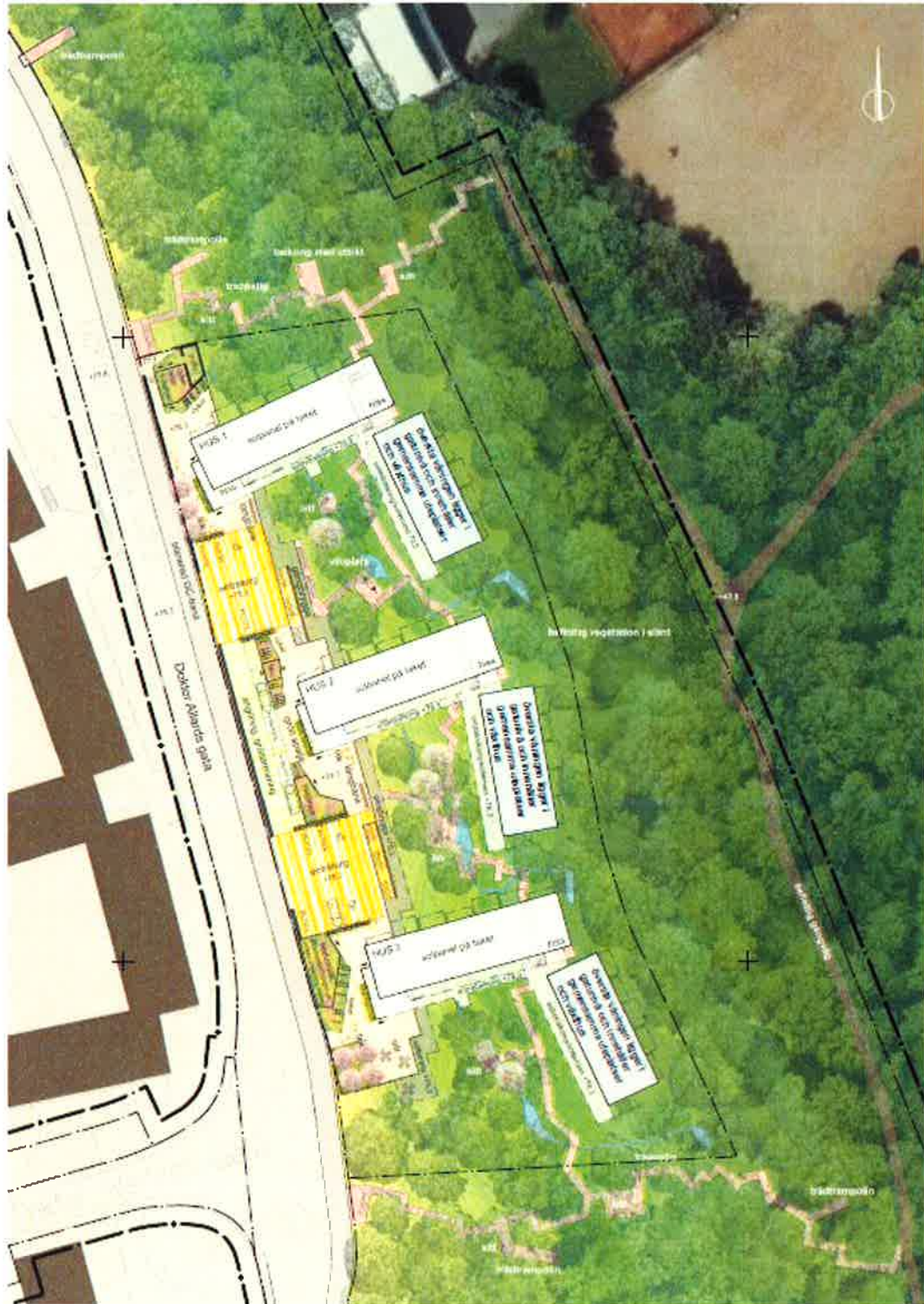
*Malmström & Edström arkitekter*

### **Landskapet/Marken**

Grundidén är att bevara den befintliga terrängen och vegetationen i största möjliga mån. Det byggda projektet ska påverka och ta så lite mark som möjligt i anspråk, samtidigt som upplevelsen av den dramatiska slänten förstärks. Där vegetationen inte går att spara återplanteras ny vegetation utifrån naturens förutsättningar.

Gångvägar och vistelseytor smygs in i den befintliga terrängen. Markmaterialen i naturområdet ska väljas med omsorg för att minimera schakt/fyllnad och påverkan på ytvattnet negativt. På platån ska material väljas bl a utifrån att öka infiltrationen och fördröjningen av dagvattnet.





Exempel på bebyggelse, situationsplan

02 Landskap

Landskapet innanför planområdet är zonerat i tre delar:

- Den plana **platån** med entrétorget, komplementbyggnader och trapplöp som leder ner till de naturliga gårdarna.
- **De naturliga gårdarna** är utformade efter topografins förutsättningar. Vistelsezoner i form av ”balkonger”, ”trampoliner” och markanpassade lektyor nås via ett system av trapplöp som är väl anpassade till den befintliga topografien.

- **Skogen** är området som omger husgrupperna i norr, söder och öster. Här bevaras och skyddas den befintliga vegetationen. Skogen görs tillgänglig genom trappgångar som varsamt lagts in i terrängen i norr och söder, för att koppla Guldheden till Chalmersområdet. I norr finns en vistelseyta/trampolin som är tillgänglighetsanpassad liksom hela platån med entrétorgen.

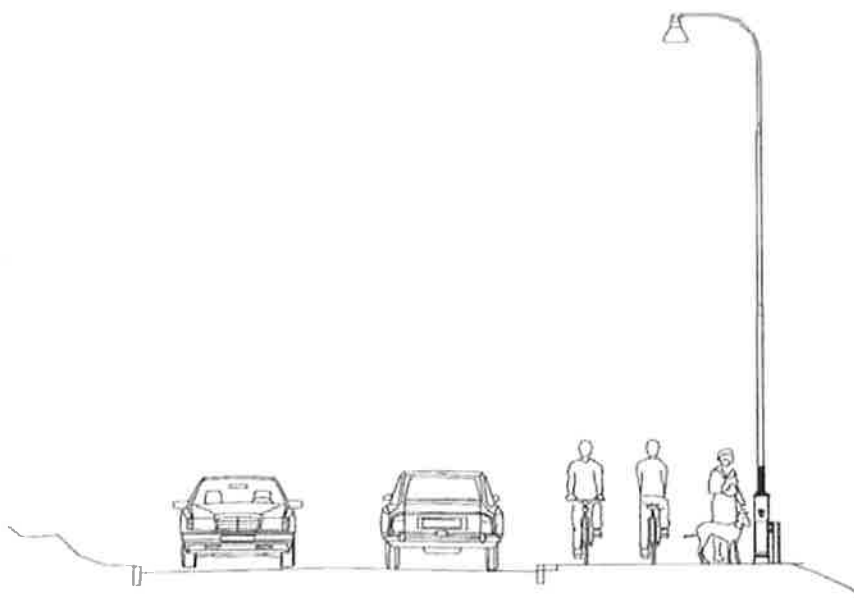
### Belysning

Ljussättningen föreslås bidra till och förstärka känslan av trygghet längs Dr Allards gata. Armaturer i anslutning till tomten bör i möjligaste mån placeras lågt och vara placerade på murar eller byggnadskroppar. På tomtens övriga ytor föreslås armaturer och deras belysningsfält främst tillhöra och belysa byggnaderna. Belysning föreslås endast utföras sparsamt på naturmarksytor, exempelvis i anslutning till nya gångvägar.

### Trafik och parkering

#### Gator, gång- och cykelvägar

I detaljplanen föreslås trottoaren breddas till gång- och cykelväg längs med Dr Allards gata. Den knyter samman det planerade bostadsområdet med Dr Fries torg och dess spårvagnshållplats. Utbyggnaden bedöms främja gående, cyklister och kollektivtrafikresenärer i området.



#### Parkering / cykelparkering

##### Utgångspunkter:

I Göteborgs Stad finns sedan 2009 en *Parkeringspolicy* och sedan 2011 en *Vägledning till parkeringstal vid detaljplaner och bygglov*. Utgångspunkten är att parkering för olika ändamål skall kunna lösas på egen mark. När bilen blev vanligare under andra halvan av 1900-talet uppstod ofta problem då det inte fanns plats för bilarna på de redan bebyggda tomterna. Dagens parkeringspolicy/tal bygger på att detaljplanen skall kunna visa på möjligheter att bygga parkeringar på tomten enligt de rekommenderade talen. Vid bygglovet kan antalet parkeringar ev minskas. I efterhand

kan man vid behov komplettera med ytterligare parkering i de delar där det planerats enligt detaljplanen. Den bygger även på att många boende ska kunna äga en bil och ha den parkerad vid bostaden – men att tillgången till parkeringar vid arbetsplatser och verksamheter kan minska.

Det pågår stora omställningar och satsningar i samhället för att bli minska energiförbrukning, utsläpp, trängsel på gator mm. Kraven på att ordna parkeringsplatser vid bostäder ifrågasätts och diskuteras för närvarande. I stadens budget efterfrågas pilotprojekt för att pröva bostäder med färre parkeringsplatser.



#### **Parkeringsituation i närområdet idag:**

Det finns totalt ca 588 parkeringsplatser i området. Tillgången till parkeringsplatser är idag 4,33 platser/1000 m<sup>2</sup> våningsyta. Om en teoretisk uträkning görs genom att applicera dagens p-tal (Vägledning till parkeringstal vid detaljplaner och bygglov 2011), på den befintliga bebyggelsen skulle behovet av parkeringsplatser i området vara 5,9 bilplatser/1000 m<sup>2</sup>.

Teoretiskt sett finns det idag ett underskott av parkeringsplatser i området. Beläggningsinventeringen visar att det inte råder brist på parkeringar i området. Det kan konstateras genom att beläggningsgraden på parkeringarna genomsnittligt är ca 65%. (Den var lägst på dagtid med 42% . På kvällstid var den 74% och på helger 80%). Att området idag klarar sig med en låg andel parkeringar kan bero på områdets läge i staden med närhet till arbetsplatser och service samt god tillgänglighet till kollektivtrafik.

#### **Hur påverkas parkeringssituationen i området om nya bostäder byggs enligt planförslaget.**

I det område där de nya husen planeras finns ett p-däck med 38 p-platser. Gällande detaljplan medger att en större parkeringsanläggning med ca 300 p-platser kan byggas. Några planer på att utnyttja planen för att bygga denna parkeringsanläggning

finns inte. Om det befintliga p-däcket tas bort minskas antalet p-platser till 550. På helgerna var beläggningen enligt inventeringen som högst 416 p-platser belagda. Detta innebär att det, även om de 38 p-platserna tas bort, ändå finns en marginal att tillgå när det gäller antalet parkeringar i området.

#### **Möjlighet att bygga nya p-platser inom närområdet.**

För att göra det möjligt att komplettera med ett antal nya p-platser utmed Doktor Liborius Gata tas delar av kvartersmarken där med i planen.



*Dr Liborius gata ex på möjliga kompletteringar av parkeringsplatser*

#### **Parkeringslösning för de nya bostäderna**

Målet med den nya bostadsbebyggelsen är att göra ett pilotprojekt sk "Positive Footprint Housing" där man ser över miljöpåverkan och energiförbrukning på många olika sätt. Här lämpar det sig också väl att pröva ett pilotprojekt i "Boende utan egen bil". Som ett led i detta har det bedömts vara viktigt att se över parkeringsbehovet noggrannare och en särskild parkeringsutredning har därför gjorts.

*Enligt parkeringstal:*

Enligt teoretisk beräkning av parkeringstalen skulle behovet av parkeringsplatser vara 6 st bilplatser/1000 m<sup>2</sup> och 27 cykelplatser/1000 m<sup>2</sup> varav 20 i cykelförråd. Det skulle för en byggnadsarea på ca 10000 m<sup>2</sup> innebära totalt 60 bilplatser och 270 cykelplatser.

*Enligt särskild parkeringsutredning:*

I projektet vill man pröva att utesluta privata parkeringsplatser och istället ha p-platser för gemensam bilpool, platser för handikapparkering och angöring för av- och påstigning från privatbil, taxi och färdtjänst, utökade möjligheter att parkera cyklar (även fraktcyklar mm) samt möjlighet för varubilar att lasta av gods till lägenheterna.

**Parkeringsutredningen har kommit fram till att avsteg från parkeringstalen kan göras om man i samband med detaljplanen ställer följande krav för att parkeringssituationen varaktigt skall lösas:**

- Plats för 3 st handikapparkeringar och 6 st besöksplatser
- Plats för angöring för taxi, personbil, färdtjänst och varuleverans
- Plats för 26 st cyklar/1000 m<sup>2</sup> i låsbart utrymme
- Plats för 9 st cyklar/1000 m<sup>2</sup> nära entrén
- Plats för ca 6-8 st bilpoolsbilar
- Inrättande av bilpool

Uppföljning och utvärdering av projektet/parkeringssituationen årligen av fastighetsägaren i samråd med kommunen (trafikkontoret samordnar) under minst fem års tid, därefter efter 10 år.



### **Tillgänglighet**

Byggnadernas tillgänglighet säkerställs genom att alla lägenheter nås via hissar och entrébalkonger. Gångstigar och trappor förbättrar möjligheten att nå ner till naturområdet kring Mossens idrottsområde (dock ej anpassat till rörelsehindrade på grund av topografien).

## Friytor

Gångstigar och utsiktsplatser ska anordnas för att minska barriärer och öka tillgänglighet, rekreation och trygghet.

## Naturmiljö



Stora delar av naturmiljön ska bevaras och skyddas. En skötselplan ska uppföras för att stärka den mindre hackspettens biotop. Detta kan innebära att högstubbar och gammal ved finns kvar samt inplantering av vissa trädslag så som al.



## Teknisk försörjning

### Dagvatten

En särskild dagvattenutredning har tagits fram som visar på hur man säkerställer att dagvattenflödet till naturområdet inte skadas. Dagvatten skall i första hand tas om hand lokalt på kvartersmark. I möjligaste mån skall genomsläppliga material användas. Dagvatten från anlagda ytor föreslås fördröjas och renas så nära källan som möjligt med hjälp av öppna diken med dämmen, stuprörskastare med erosionsskydd gröna tak och genomsläppliga beläggningar.

### Vatten och avlopp

Dricksvattenanslutning kan ske till allmänt ledningsnät i Dr Allards gata. För spillvattenanslutning måste befintligt VA-ledningsnät byggas ut från Sven Hultins gata varifrån borrhål ansluter till nya huskroppar. För att minimera ingreppen och påverkan på den mindre hackspettens biotop samordnas ledningsprojekteringen av dessa borrhåll med byggnadsprojekteringen.

## Värme

Ambitionen är att bygga plusenergihus i stor omfattning. Solceller ska stå för en stor del av energiförsörjningen. Huvudtanken är att husen i princip ska vara självförsörjande på både el och värme sett till årsbasis, genom en kombination av solceller på tak och fasader som ger el till en bergvärmeanläggning samt övrig fastighetsrelaterad elanvändning. Även fjärrvärme som alternativ värmekälla utreds.

Förutom solceller designas husen för lägsta möjliga energianvändning. Även värmelager och att använda borrhålsvärme för FTX-systemet utreds. I projektet har också forskare involverats bland annat från SP Sveriges Tekniska Forskningsinstitut för att ta fram ett energiprogram för fastigheten.

## El, tele och övriga ledningar

Vid nyanläggande av parkeringsplatser längs med östra sidan av Dr Liborius gata kan bland annat befintliga teleledningar komma att påverkas. Innan arbetena påbörjas ska exploatören ta kontakt med Skanova och övriga ledningsägare för att klargöra eventuellt behov av ledningsflytt.

Plats för anläggande av transformatorstation om ca 40 m<sup>2</sup> samt möjlighet till kompletterande energilager finns inom område för teknisk byggnad i det nordvästra hörnet av bostadskvarteret längs med Dr Allards gata. Genom ambitionen att åstadkomma plusenergihus inom kvarteret möjliggörs också anläggandet av ett energilager inom kvarteret. Beroende på teknisk lösning kan det framtida behovet av transformatorstation komma att minska.

## Avfall

Centralt i området för den nya bebyggelsen planeras utrymmen för återvinning samt återanvändning.

## Övriga åtgärder

### Geotekniska åtgärder

#### Bergteknik:

Den bergtekniska utredning, som har utförts inom området visar att berggrunden generellt består av ådergnejsomvandlad, gnejsig granodiorit med inslag av pegmatit. Berget i området utgörs av rundade hållar och slänter som ibland är jordtäckta. Det förekommer även brantare partier med utstickande berg som ofta är uppsprucket. Friliggande block, ibland så stora som upp till ca 10 m<sup>3</sup> förekommer ställvis. Släntområdet bedöms i dagsläget vara stabilt. Observerade sprickor ger ingen anledning till restriktion i val av riktning och lutning av planerade nya skärningar/slänter i området. Foliationens riktning och lutning gör att berget stupar ”in” i slänten, vilket minskar risken för att plan/block ska glida ut. Däremot kan det istället bildas sk överhäng där bottenstöd saknas. Innan bygglov beviljas ska besiktning utföras av bergteknisk sakkunnig och, om behov finns, erforderlig bergförstärkning utföras så att tillfredställande säkerhet uppnås. Exploatörens ansvar för att besiktning utförs säkerställs i genomförandeavtal med kommunen.

**Markradon:**

Markradonundersökningen som utförts i samband med denna utredning visar att berggrunden inom planområdet utgörs av normalradonmark. Nykonstruerade byggnader på normalradonmark skall utföras radonskyddande. Då gammaindex är större än ett ( $>1$ ) i fem av mätpunkterna bör bergmaterialet inte användas som byggnadsmaterial utan ytterligare utredning.

**Hydrogeologi:**

Risken för att de hydrogeologiska förhållandena i planområdet och dess närhet ska påverkas av föreslagna byggnation inom planområdet bedöms vara liten. Detta förutsatt att byggnaderna utförs som planerat, i suterräng, och att övriga delar av planområdet (förutom parkeringsytor) så långt som möjligt utgörs av naturmark, gräsytor eller andra ytor som medger infiltration och naturlig ytavrinning.

**Markmiljö**

Inga kända föroreningar finns inom området som skall bebyggas.

**Arkeologi**

Inga kända fornlämningar finns inom området.

**Luft**

Genom planområdets centrala läge, nära kommunikationer, natur och service och genom projektets speciella miljöinriktning förväntas användningen av bil och tunga transporter minska. Utbyggnaden inom planområdet kan därigenom bidra till att miljö kvalitetsnormerna för luft i regionen inte överskrids.



## Buller

Trafikbullerutredningen redovisar att delar av gavelfasaderna som vetter mot Dr Allards gata är utsatta för ekvivalenta bullernivåer som överstiger acceptabla riktvärden ( $\leq 55$  dBA). Den ekvivalenta ljudnivån överskrider med 1 – 3 dB (56 – 58 dBA) på några våningar på fasader som vetter mot Dr. Allards gata. Övriga fasader har ljudnivå under 55 dBA. Planen anger att vid dessa avsteg från riktvärdena ska ljudklass B, enligt Svensk standard, vad avser ljudtrycksnivå från trafik och andra yttre ljudkällor, uppfyllas inomhus.

Den maximala ljudnivån överskrider 70 dBA på fasader mot Dr. Allards gata och även en bit in på långsidorna. För att klara riktvärdena för uteplatser till dessa lägenheter anordnas gemensamma uteplatser på de lägre byggnadernas tak som ligger i samma nivå som gatan och är tillgängliga och klarar godkända nivåer. Beräkning av bullernivån i värsta fallet ger 67 dBA.

Även Sitt/lek/viloplatser på naturgårdarna mellan husen kan anordnas i vissa lägen (tillgänglighetsanpassningar i vissa lägen kan krävas).



Illustration från trafikbullerutredning

Akustikforum

## Solinfall och dagsljus

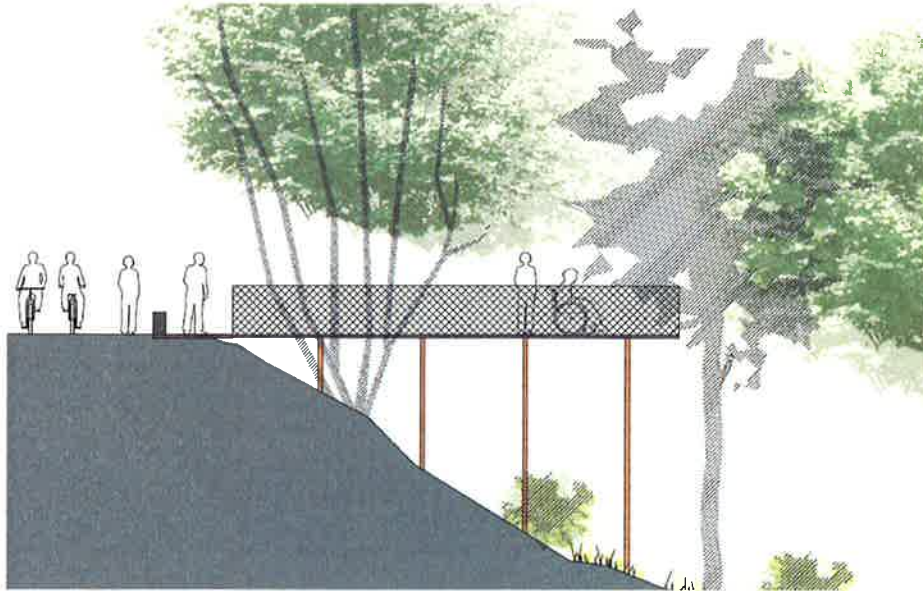
Redovisade solstudier visar tillräckligt direkt solinfall och dagsljus.



*Vy söderfasad direkt solljus vårdagjämning kl 13.00 Malmström & Edström arkitekter  
Datamodel*

### **Kompensationsåtgärd**

För att kompensera att möjlighet till utblickar påverkas av den föreslagna bebyggelsen och för att förbättra kommunikationen mellan Södra Guldheden och Chalmers och Mossens naturområde ska enkla gångstigar och utsiktsplatser anordnas söder och norr om den nya bebyggelsen. Kompensationsåtgärder ska finansieras av exploateringen och uppföras i samråd med Park- och Naturförvaltningen vilket säkerställs i genomförandeavtalet. De åtgärder som placeras på naturmark skall därefter skötas av Park- och Naturförvaltningen.



*Utsiktsplats nära gång- och cykelbana*

*02 Landskap*

### **Fastighetsindelning**

Befintliga fastighetsgränser föreslås ändras enligt plankartan.

### **Huvudmannaskap och ansvarsfördelning**

#### **Anläggningar inom allmän plats**

Detaljplanen föreskriver att kommunen är huvudman för allmän plats och ansvarar för utbyggnad och framtida drift och underhåll.

Inom planen redovisas allmän plats LOKALGATA för den befintliga Dr Allards gata. Gatan kompletteras med en ny gång- och cykelbana längs den östra sidan, vilket innebär att det befintliga gatuutrymmet behöver utökas inom vissa sektioner.

Inom de östra delarna av planområdet, i slänten ner mot Mossen, anger detaljplanen allmän plats NATUR. Inom området kommer gångförbindelser i form av trappstigar mellan Mossen och Dr Allards gata att anordnas för att på ett bättre sätt knyta ihop stadsdelarna jämfört med den nuvarande otillgängliga slänten.

#### **Anläggningar inom kvartersmark**

Exploatören ansvarar för utbyggnad inom kvartersmark.

#### **Anläggningar utanför planområdet**

Eventuellt kommer ett fåtal parkeringsplatser att iordningställas som ersättning för bortfallet av parkeringsplatser inom planområdet. Fastighetsnämnden ansvarar för eventuell utbyggnad. Huruvida detta blir aktuellt kommer att studeras vidare i det fortsatta arbetet.

#### **Drift och förvaltning**

Park och Naturnämnden får fortsatt förvaltningsansvar för naturmarken i slänten ner mot Mossen. Området skall förvaltas så att livsbetingelserna för mindre hackspett främjas.

Trafiknämnden får fortsatt förvaltningsansvar för lokalgatorna inom planområdet samt för den nya gång- och cykelbanan.

### **Fastighetsrättsliga frågor**

#### **Mark ingående i allmän plats, inlösen**

Planen medför en rättighet samt, vid fastighetsägares begäran, en skyldighet att lösa in mark som utgörs av allmän plats. Berörda fastigheter framgår av fastighetsrättsliga konsekvenser nedan.

#### **Fastighetsbildning**

Fastighetsbildning skall ske i enlighet med detaljplanen.

Före beviljande av bygglov skall ombildning av exploateringsfastighet för det nya bostadskvarteret vara genomförd.

#### **Ledningsrätt**

Planen bedöms inte ge någon påverkan på befintliga ledningsrätter och nya ledningar bedöms kunna förläggas inom allmän plats.

Inom nordvästra hörnet av bostadskvarteret längs med Dr Allards gata kan ledningsrätt tillskapas för transformatorstation med tillhörande starkströmsledningar.

#### **Ansökan om lantmäteriförrättning**

Ansökan om lantmäteriförrättning för att reglera mark som utläggs som allmän plats skall göras av kommunen. Ansökan om lantmäteriförrättning för att bilda exploateringsfastighet av bostadskvarteret i slänten skall göras av kommunen och, om köpeavtal upprättats, även exploitören.

#### **Fastighetsrättsliga konsekvenser**

<b>Fastighet</b>	<b>Avstår mark</b>	<b>Mottagande fastighet</b>	<b>Markanvändning</b>
Guldheden 34:3	Ca 120 m <sup>2</sup>	Guldheden 754:22	Lokalgata
Guldheden 36:3	Ca 25 m <sup>2</sup>	Guldheden 754:49	Lokalgata
Del av fastigheterna Guldheden 65:1, 754:25 och 754:56 regleras samman för att bilda ny bostadsfastighet i slänten.			

#### **Avtal**

##### **Befintliga avtal som berörs**

Inom planområdet finns ett arrendeavtal för duvslag som innehas av Svenska Brevduveförbundet. Avtalet är uppsagt och kommer upphöra innan planen antas.

För det befintliga parkeringsdäcket finns ett hyresavtal för Bostads AB Poseidon. Avtalet kommer att sägas upp innan planen antas.

**Avtal mellan kommun och exploatör**

Innan detaljplanen antas bör avtal tecknas mellan kommunen och Riksbyggen angående genomförande av planen. Avtalet kommer bland annat att reglera kostnader och ansvar för utförande av bergtekniska åtgärder, utbyggnad av gångtrappor samt åtgärder under byggskedet.

Avtal om markförvärv och fastighetsbildning kommer att upprättas mellan kommunen och Riksbyggen för genomförandet av detaljplanen.

**Avtal mellan kommun och övriga fastighetsägare**

Avtal skall tecknas mellan kommunen och Bostads AB Poseidon angående ansvar, utformning och utförande av ersättningsparkering som föreslås anordnas inom Poseidons fastigheter Guldheden 34:3, 36:3, 37:3-4 och 38:1-5.

**Avtal mellan ledningsägare och exploatör**

Ledningsägare är skyldiga att bevaka sina rättigheter och samråda med exploatören avseende projektets påverkan på det egna ledningsinnehavet.

Avtal avseende anslutning av nya byggnader kan tecknas mellan ledningsägaren och exploatören. I avtalet kan åtaganden såsom kostnader, utförande samt ansökan om eventuell ledningsrätt regleras.

**Tidplan**

Samråd genomfördes 23 januari – 5 mars 2013

Granskning genomfördes 18 september – 15 oktober 2013

Antagande: Fjärde kvartalet 2013

Om planen inte överklagas fastställs den fem veckor efter antagande.

Förväntad byggstart: Första kvartalet 2015

Färdigställande: 2016-2018

Utbyggnaden kan komma att ske etappvis.

**Genomförandetid**

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

**Planens genomförandetid**

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

## Överväganden och konsekvenser

Överväganden har gjorts mellan olika intressen: I programarbetet framkom att platsen kan ses från olika aspekter så som utsikten för de boende bakom, tillgången till parkeringsplatser, den gröna kantens betydelse i stadsrummet, barriäreffekter mellan Södra Guldheden och Chalmers och Mossens idrotts- och naturområde m m.

Samtidigt är efterfrågan på bostäder i området stort, större och tillgängliga lägenheter behövs. Fler boende kan stödja den lokala handeln och service som finns i ett område med väl fungerande kollektivtrafik.

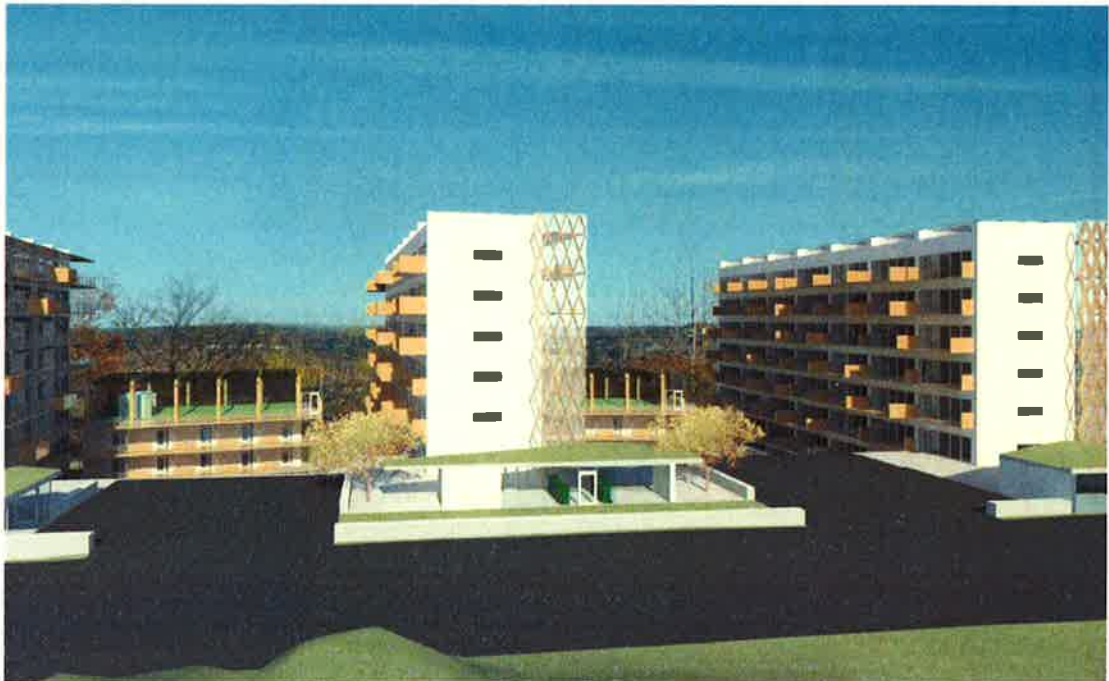
Det nya området har gestaltats med stor hänsyn till den befintliga bebyggelsen och de boendes möjlighet till utblickar. De värdefulla naturpartierna har till stor del bevarats med särskilt skydd för mindre hackspett. Nya promenadvägar skapas mellan områdena.

### Nollalternativet

Att inte detaljplanera för bostäder vid den aktuella platsen skulle innebära att färre människor får möjlighet att bo centralt, nära kollektivtrafik och annan infrastruktur. Parkeringsdäcket och den gröna slutningen kan bli kvar oförändrad. Ett parkeringsgarage med plats för ca 350 bilar kan byggas enligt gällande plan.

### Sociala konsekvenser

Genom planen kommer området att få ett ökat antal tillgängliga bostäder med varierande storlek. Lägenheter skapas för människor som söker ett boende med mindre miljöpåverkan. En ny gång- och cykelbana kan byggas längs med Dr Allards gata som knyter an till Göteborgs huvudcykelnät. Barriäreffekten av den branta slänten mellan Södra Guldheden och ned till Chalmers och Mossens idrottsplats kan minskas genom att gångvägar och utsiktsplatser anordnas i terrängen.



*Exempel på bebyggelse  
Datamodell från Dr Allards gata mot öster*

*Malmström & Edström arkitekter*

**Integration**

Genom att fler bostadstyper planeras kan möjligheterna öka för en social blandning av människor med olika ålder och bakgrund.

**Tillgänglighet**

Den nya bebyggelsen utformas med god tillgänglighet. Samtliga bostäder nås från marknivån via hiss och entrébalkonger.

**Trygghet/säkerhet**

Genom den nya bebyggelsen befolkas området och får god belysning. Gång- och cykelbanan ger säkra skolvägar.

**Barnperspektivet**

Gårdarna ger ytor för skyddad lek och samvaro. Tillgängligheten ökar med gångstigar till rekreations- och idrottsområdet på Mossen.

**Jämställdhet**

Fler människor ges möjlighet att bosätta sig i ett attraktivt område. Lägenheter med hiss och större ytor efterfrågas. Bostäder nära god kollektivtrafik ger ökad valfrihet.

**Folkhälsa**

Goda förutsättningar för att gå och cykla skapas och bidrar till en god folkhälsa för de boende.

**Vardagsliv**

Områdets närhet till kollektivtrafik, förskola, skola, stadsdelstorg med utbyggd service på Dr Fries Torg mm kommer att underlätta för boendes vardagsliv. Omedelbart söder om området är en ny trängselskattstation uppförd som förmodligen kommer att minska trafiken på Dr Allards gata. En ny gång- och cykelbana som ingår i Göteborgs övergripande system kommer att förbättra och säkra människors förflyttningar.

**Visuell miljö**

Bebyggelsen kommer att påverka landskapsbilden och ingå som ett nytillskott väl inordnat i Södra Guldhedens befintliga struktur. Gatumiljön kommer att förändras med bebyggelse på båda sidor och en gång- och cykelbana anläggs. Området blir livfullare och belysningen ökar. Känslan av trygghet kan öka.



*Exempel på bebyggelse  
Datamodell nedifrån naturområdet*

*Malmström & Edström arkitekter*

## **Miljökonsekvenser**

### **Hushållning med mark- och vattenområden m.m.**

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

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

### **MKB/Behovsbedömning**

Kommunen har gjort en behovsbedömning enligt PBL 4 kap. 34 § 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 endast en mindre komplettering i befintlig sammanhållen bebyggelse. Planförslaget medger i övrigt inte användning av planområdet för de ändamål som anges i PBL 4 kap. 34 §, varför kriterierna i MKB förordningen bilaga 2 inte behöver särskilt beaktas.

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



- Inte påverkar något Natura 2000-område och därmed inte kräver tillstånd enligt MB 7 kap. 28 §.
- Inte anger förutsättningar för kommande verksamheter eller åtgärder som kräver tillstånd enligt MKB-förordningen (1998:905) 3 § och bilaga 3.
- Inte bedöms negativt påverka möjligheterna att uppfylla nationella och regionala miljömål.
- Inte bedöms ge upphov till en betydande miljöpåverkan på biologisk mångfald, landskap, fornlämningar, vatten etc.
- Inte ger upphov till betydande risker för människors hälsa eller för miljön.
- Inte bidrar till att några miljö kvalitetsnormer överskrids.
- Inte påtagligt påverkar några områden eller natur som har erkänd nationell eller internationell skyddsstatus, t ex riksintressen eller naturreservat.

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

Kommunen har därmed bedömt att en miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning inte behövs för aktuellt planförslag. Behovsbedömningen är avstämmd med länsstyrelsen 2012-10-26. Följderna av planens genomförande ska dock alltid redovisas enligt PBL. Nedan följer därför en kort sammanställning av planens miljökonsekvenser.

### **Naturmiljö**

Planen kommer att innebära att det befintliga parkeringsdäcket och delar av den omgivande marken bebyggs. Naturmarken får ett extra skydd som säkerställer att området sköts för att gynna biotopen för mindre hackspett. Detta innebär att naturområdet skall bevaras som i dag och tillgång till stubbar och inplantering av t ex al kan göras. Park- och Naturförvaltningen har skötselansvar.

### **Kulturmiljö**

Bebyggelsen bedöms väl ansluta sig till rådande bebyggelsestruktur som ett nytillskott i Södra Guldheden och inte orsaka någon skada på kulturmiljön.

### **Påverkan på luft**

Tillkomsten av bostadsbebyggelsen beräknas inte nämnvärt påverka luftmiljön.

### **Påverkan på vatten**

Den planerade exploateringen innebär att andelen hårdgjorda ytor ökar. En särskild dagvattenutredning har tagits fram som redovisar lösningar som säkerställer att vattenflödena till omgivande naturmark inte påverkas negativt.

### **Lokala miljömål**

Avstämning har gjorts mot de lokala miljömålen. Planen bedöms ha viss positiv påverkan på de lokala miljömålen: *Begränsad klimatpåverkan, Frisk luft, Bara*

*naturlig försurning, Ingen övergödning, Levande skog, God bebyggd miljö, Ett rikt växt- och djurliv.* Planen bedöms inte ha negativ inverkan på något mål.

Positiva effekter utgörs sammanfattningsvis av: God kollektivtrafik, minskat bilinnehav, lågt P-tal. Miljökvalitetsnormen bedöms klaras. Dagvattenutredning säkerställer att grundvattennivån på intilliggande naturmark inte förändras. Tillgänglighet till närliggande naturområde förbättras genom trappstigar. Del av naturmark skyddas som fågelbiotop för mindre Hackspett.

## **Ekonomiska konsekvenser**

### **Planens ekonomi**

Planekonomin som helhet bedöms som god och förväntas ge ett överskott för kommunen.

### **Fastighetsnämndens inkomster och utgifter**

Fastighetsnämnden får inkomster från försäljning av del av fastigheterna Guldheden 65:1, 754:25 och 754:56 och utgifter för inlösen av mark på fastigheterna Guldheden 34:3 och 36:3. Nämnden får även utgifter för förrättningskostnader i samband med ovanstående markregleringar.

Fastighetsnämnden får utgifter till följd av utbyggnad av parkering som ersättning för platser som tas i anspråk på befintligt parkeringsdäck. Dessutom får nämnden även utgifter till följd av anläggande av trappstigar inom naturmarken samt för utbyggnad av gång- och cykelbana längs med Dr Allards gata.

Planprojektet som helhet bedöms ge ett positivt överskott för Fastighetsnämnden.

### **Trafiknämndens utgifter**

Trafiknämnden får utgifter för anläggandet av gång- och cykelbana längs med Dr Allards gata. Utgifterna täcks till viss del genom exploateringsbidrag från Fastighetsnämnden.

Nämnden bedöms få något ökade kostnader för förvaltning av ny gång- och cykelbana.

### **Park- och Naturnämnden utgifter**

Park- och Naturnämnden får utgifter för anläggande av trappstigar inom naturmarken och för skötsel och underhåll av densamma. Utgifterna täcks till viss del genom exploateringsbidrag från Fastighetsnämnden.

Nämnden bedöms få något ökade kostnader för förvaltning av nya trappstigar.

### **Nämnden för Kretslopp och Vattens inkomster och utgifter**

Nämnden för Kretslopp och Vatten får inkomster i form av anläggningsavgifter samt utgifter för utbyggnad av anslutningsledningar till ny bebyggelse.

Nämnden bedöms få något ökade kostnader för förvaltning av nya anslutningsledningar.

**Ekonomiska konsekvenser för exploatören**

Exploatören får utgifter till följd av markförvärv samt anslutningsavgifter för VA, el och tele m m. Exploatören svarar även för all utbyggnad inom kvartersmark.

Exploatören befrias från erläggande av gatukostnader inom denna detaljplan till följd av åtaganden i avtal med kommunen.

Exploatören får inkomster i samband med försäljning av nybildade bostäder.

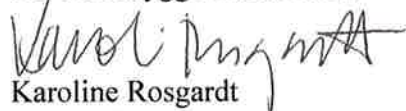
**Ekonomiska konsekvenser för enskilda fastighetsägare****Guldheden 34:3 och 36:3**

Fastighetsägaren får en inkomst i form av ersättning för mark som överförs till allmän plats LOKALGATA.

**Avvikelser från översiktsplanen**

Detaljplanen är i överensstämmelse med gällande översiktsplan.


För Stadsbyggnadskontoret

  
Karoline Rosgardt  
Planchef



Susanne Lager  
Planarkitekt

För Fastighetskontoret

  
Annika Wingfors  
t f Distriktschef



Mattias Hedeberg  
Exploateringsingenjör