



Göteborgs Stad

Stadsbyggnadskontoret

453

Antagen av KF / ~~BN~~ den 6/11 2014
§ 12 1Ae
Laga kraft den 4/15 2015 1CHG

Planhandling

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

Diarienummer: 10/0425

Aktnummer: 2-5214

Plangruppen

Eva Sigurd

Telefon: 031-368 17 49

E-post: fornamn.efternamn@sbk.goteborg.se

Detaljplan för Lillhagsparken inom stadsdelen Skogome i Göteborg

Planbeskrivning

Planens syfte och huvuddrag

Planens syfte är att möjliggöra för 600-700 nya bostäder. Vid bostadskompletteringen behålls en stor del av befintliga verksamheter för att skapa ett levande och blandat område. Några av de befintliga verksamheterna, som rättspsykiatri och evakueringsbostäder för äldreboende, ska flyttas från planområdet. De två vita skivhusen med tillhörande administrationsbyggnad, verkstadsbyggnaderna på kullen i väster, hospicet, en mindre byggnad i mitten av planområdet och ett hus vid den norra entrén föreslås rivas.

Befintliga värden som parker, skogsområden, fornlämningar och kulturmiljöer skyddas i detaljplanen. Utgångspunkten för all tillkommande bebyggelse är att den ska anpassas till områdets karaktär. Stor vikt ska också läggas vid landskapsanpassning.

I anslutning till planområdets norra infart skapas en entréplats där butiker i bottenvåningarna med fördel lokaliseras. Infarten flyttas dessutom något norrut och busshållplats och framkomlighet för kollektivtrafiken förbättras.

Handlingar

Planhandlingar

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

Övriga handlingar

- Program med samrådsredogörelse för Lillhagsparken, godkänt av BN september 2009
- Fastighetsförteckning
- Kvalitetsprogram
- Grundkarta

Utredningar för framtagandet av detaljplanen

- Lillhagsparken Trafikbullerutredning, PM 7, *Akustik Forum* 2013-09-13
- Riskutredning för detaljplan, Lillhagsparken, *COWI*, 2011-10-19
- Geoteknisk utredning för detaljplan. *Tyréns AB*, 2011-09-13, reviderad 2013-11-21
- Dagvattenutredning. *Tyréns AB*, 2011-09-14
- Arkeologisk utredning, *Rio kulturkooperativ*, 2011-10-26
- Lillhagen, Antikvarisk beskrivning och bedömning, *Stadsbyggnadskontoret* 2012-02-17
- Inventering av mindre hackspett vid Lillhagsparken, Göteborgs stad inför ny detaljplan 2012, *Calluna* 2012-06-29
- Naturvärdes- och trädinventering samt fågelutredning inför detaljplan vid Lillhagsparken, Göteborgs stad 2012, *Calluna* 2012-12-06
- Inventering av biotoper för den mindre hackspetten kring Backadalen, Göteborgs kommun 2013, Underlag för detaljplan, *Naturcentrum AB*, 2013-02-15
- Lillhagsparken, Göteborgs kommun, Vibrationsutredning för planerad nybyggnad av flerbostadshus, *Metron Miljökonsult AB*, 2012-08-29
- Grön Resplan ”light” Lillhagen, PM, *Trivector* 2013-06-27

Utredningar för framtagandet av programmet

- Buller vid Lillhagsparken – Göteborgs stad, Rapport 2008:86. *Trivector Traffic AB*, 2008-12-05
- Lillhagsparken, Göteborg – Bullerberäkningar utomhus från tågtrafik från Bohusbanan, PM 12-03469-08121600. *ÅF-Ingemansson AB*, 2008-12-16
- Kulturmiljöbeskrivning – Lillhagsparken med byggnader. *Archidea AB*, 2008-06-13
- Geoteknisk undersökning: PM beträffande geotekniska förhållanden. *GF Konsult AB*, 2008-04-21
- Inventering och kategorisering av befintliga bilplatser i Lillhagsparken samt parkeringsräkningar. *Viproj AB*, juni 2008
- En bedömning av Lillhagenområdets ornitologiska kvaliteter – med artlista och inventeringsprotokoll. *Göteborgs Ornitologiska förening genom John Thulin*, augusti 2000
- Inventering av kärlväxtfloran och naturvärdesbedömning av Lillhagsparken. *Urban Nordenhäll*, sommaren 2000

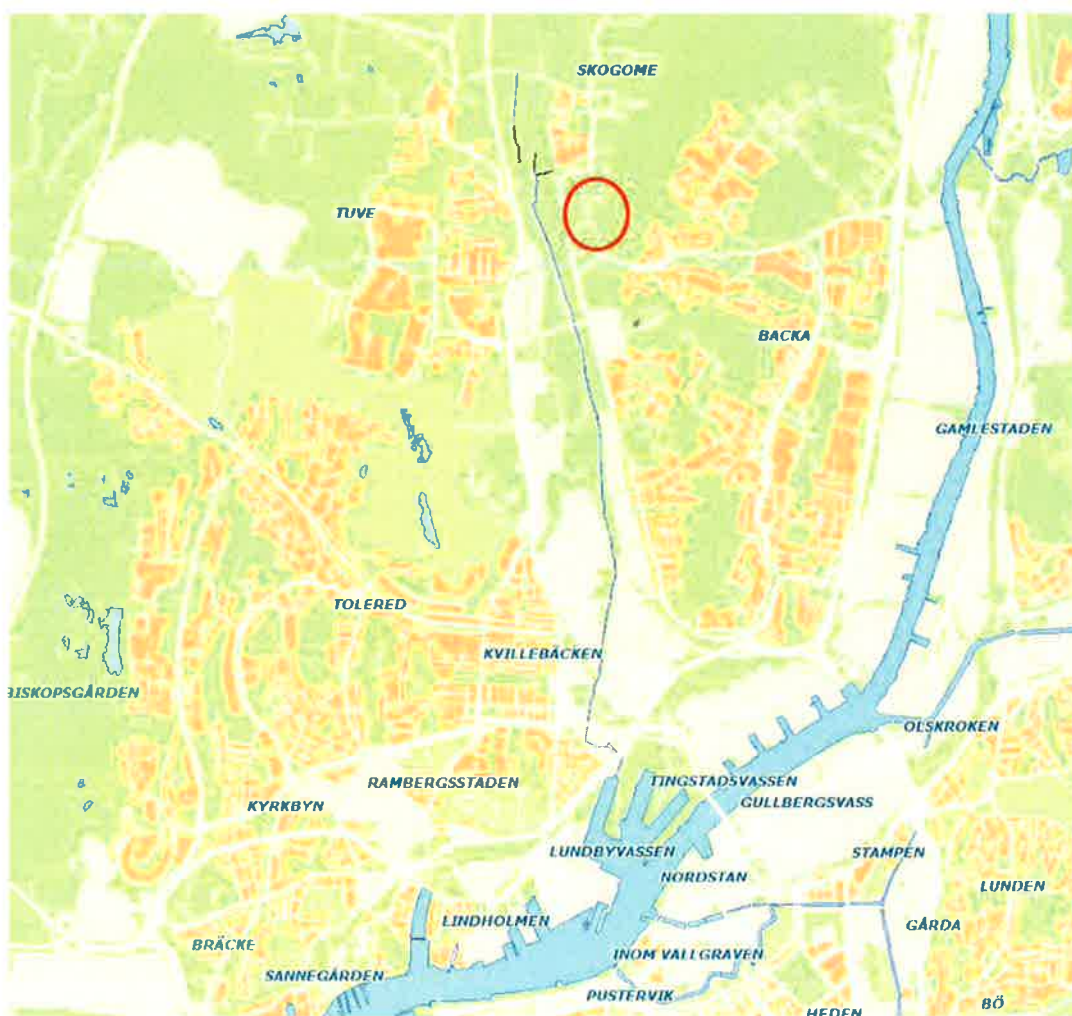
Förutsättningar

Läge

Planområdet omfattar Lillhagsparkens sjukhusområde inklusive de norra f.d. tjänstebostäderna och är beläget inom stadsdelen Backa, cirka 8 kilometer norr om Göteborgs centrum (drygt 6 kilometer fågelvägen). Planområdet avgränsas av Lillhagsbäckens dalgång i norr, av en skogsklädd höjd i öster, av Skälltorpsvägen samt bostäder i söder och av Bohusbanan i väster.

Areal och markägoförhållanden

Planområdet omfattar cirka 43 hektar och består av fastigheten Skogome 4:1 och delar av fastigheterna Skogome 7:1, Skogome 2:71, Skogome 3:1 och Backa 766:489, som alla ägs av Göteborgs kommun.



Planområdets läge i staden



Planområdets avgränsning

Planförhållanden

Översiktsplan

Översiktsplanen för Göteborgs kommun (antagen av kommunfullmäktige 2009-02-26) anger aktuellt planområde som förändrat bebyggelseområde med grö- och rekreations- ytor med blandning av bostäder, arbetsplatser, service och annan icke-störande verksamhet. I ett större sammanhang ligger planområdet i vad översiktsplanen kallar ”mel- lanstaden”, vars angivna strategi är att ”komplettera och blanda, utveckla stadsdelens kvaliteter, bygga i första hand på ianspråktagen mark, bygga tätare kring bytespunkter och kollektivtrafikstråk, kraftsamla kring knutpunkter, ta tillvara värdefulla grönområ- den och stråk samt skapa goda möjligheter att gå och cykla”. Planförslaget är i enlighet med översiktsplanens intentioner.

Detaljplan

Planområdet saknar detaljplan.

Program

Program för planområdet har godkänts av byggnadsnämnden september 2009. Detalj- planen följer inriktningen i programmet, som är att utveckla Lillhagsparken från ett sjukhus- och verksamhetsområde till blandstad med nya bostäder, arbetsplatser, vård, skola m.m. Detaljplanen omfattar ett något mindre område än programområdet.

Riksintressen och förordnanden

Planområdet omfattas inte av några riksintressen. Direkt väster om planområdet finns Bohusbanan som är av riksintresse för kommunikation. Bohusbanan bedöms inte påverkas av planförslaget. I övrigt finns i planområdet en känd fornlämning som är skyddad av kulturminneslagen. Den arkeologiska utredningen har identifierat ytterligare fornlämningar i området (se under Fornlämningar och kulturhistoria nedan).

Mark och vegetation

Planområdet ligger i en västerslutning utmed Kvillebäckens dalgång. Strax väster om planområdet och Lillhagsvägen sträcker sig längs Kvillebäcken ett område med betesmarker, ängsmarker, buskridåer och våtmarker. Området är utpekad som ekologiskt särskilt känsligt (ESKO). Även strax söder om planområdet finns ett utpekad ESKO-område. I planområdets östra delar finns en lövskogsbeväxtad höjd. I övrigt finns inom hela området värdefulla ädellöv- eller lövrika skogar samt ett rikt fågelliv. En bäck, Lillhagsbäcken, sträcker sig i öst-västlig riktning längs plangränsen i norr. Ett antal mindre bäckar finns i skogsområdet i öster. Inom området finns ett flertal träd som har ett stort naturvärde.

Inom planområdet finns även flera iordningsställda parker. Det ursprungliga syftet för dessa parker var att erbjuda patienter som låg inlagda på sjukhuset "kontemplativa promenader". Parkerna i de centrala delarna har en mycket formell karaktär, medan parkerna som gränsar till skogsområdet i öster har en mer informell karaktär.

Planområdet sluttar åt väster. Vid skogsbrynet i öster är markhöjden +32 meter och i planområdets västra del +6 meter. I den västra delen mot Lillhagsvägen finns två kullar med värdefulla ek- och bokskogsbestånd.

Naturvärden

En naturvärdes- och trädinventering samt fågelutredning har tagits fram under hösten 2012 som en del av planarbetet. Dessutom har en inventering av mindre hackspett utförts i juni 2012.

Två områden inom planområdet har klassats till klass 2, högt naturvärde, vilket innebär att områdena är av kommunalt intresse. Tre områden har klassats till klass 3, naturvärde, vilket innebär att områdena är av lokalt intresse. Båda klass 2 områdena består av ädellövskog. De höga naturvärdena är i knutna till det äldre trädsiktet med stor andel naturvärdesträd och inslag av jätteträd, död ved, topografi, småbiotoper och brynmiljöer.

Inom området förekommer ett stort antal naturintressanta träd av olika trädslag. Många är grova och det förekommer även jätteträd. Träden har olika strukturer som skapar värdefulla livsmiljöer för djur och andra växter.

Delar av planområdet bedöms ha *högt fågelvärde* respektive *fågelvärde*. Mindre hackspett har vid flera tillfällen observerats i planområdet och fast mindre hackspett troligtvis inte häckade i området under 2012, används delar av planområdet för födosök. Mindre hackspett är skyddad enligt Artskyddsförordningen. Under fågelinventeringen observerades även större hackspett och gröngöling.

Som en del av ett närliggande detaljplanearbete, "Bostäder i Backadalens villaområde", har en inventering av biotoper för den mindre hackspetten tagits fram. Denna inventering täcker ett område som sträcker sig från Brunnsbo i söder till Skogome i norr och avgränsas av Bohusbanan i väster och E6 i väster. I denna inventering har områden

inom detaljplanen för Lillhagsparken pekats ut som lämplig respektive mycket lämplig miljö för mindre hackspett. Dessa områden planläggs framför allt som naturmark. Dock innebär planförslaget att mindre delar av dessa områden kan bebyggas.

En planerad gång- och cykelbro över Lillhagsbäcken med tillhörande urglesning kan beroende på placering utgöra ett intrång i en mycket lämplig biotop för mindre hackspett och måste utföras med högsta varsamhet och expertis.

Stadsbyggnadskontorets bedömning är att beståndet av mindre hackspett inte påverkas nämnvärt av ingreppen i denna hackspettsbiotop.



Naturmark i söder med alar och liten bäck



Stora och delvis flerhundraåriga ekar vid Hökällans väg



Brynmiljö



Ädellövskog på "verkstadskullen"

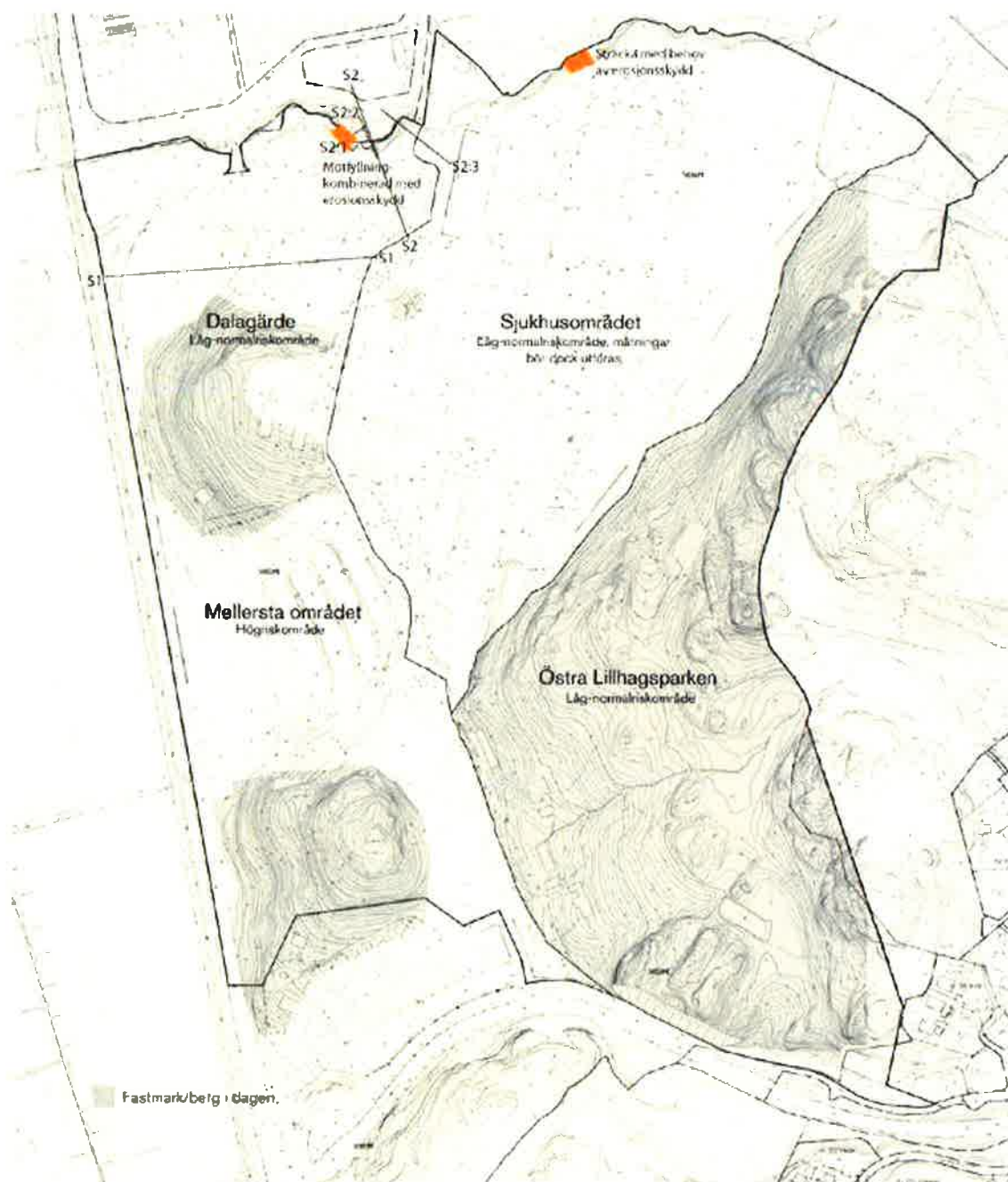


Bäckravinen

Geotekniska förhållanden

En övergripande geoteknisk undersökning gjordes 2008 i anslutning till planprogramarbetet. Denna visar att delar av planområdet består av mark med otillfredsställande markbeskaffenhet. Sjukhusområdet ligger på fastmark eller tunna lerlager och sluttningen åt väster mot Kvillebäcken består av lerfyllda dalsänkor med fastmarkspartier mellan. Även marken längs Lillhagsbäcken består till stor del av lera.

Den detaljerade geotekniska undersökningen (2011-09-13, reviderad 2013-11-21) beskriver byggharhet, radonrisk, berg- och blocknedfallsrisk samt omgivningspåverkan för planområdet, indelat på fyra delområden: mellersta området, Dalagärde, sjukhusområdet och östra Lillhagsparken. För områdena planlagda som Natur har ingen bergsbesiktning utförts.



Samlingskarta över geoteknisk bedömning och riktlinjer. Sektionerna S1, S2:1-3 förklaras i text på följande sidor.

Mellersta området

Byggbarhet

Planen medger tvåvåningshus i suterrängutförande. Utförda stabilitetsberäkningar visar att säkerheten är tillfredsställande för denna belastning.

På grund av lerans sättningsbenägenhet och risken för ojämna lerdjup, bör en sättningsutredning utföras om en grundläggningsmetod väljs som belastar marken. Föreslagen grundläggning av husen är stålörspålar till berg. Vid pålning måste hänsyn tas till den sensitiva leran och risken för kvicklera. Pålar med begränsad massundanträngning rekommenderas.

Berg- eller blocknedfall

Det fåtal små block, vilka bedöms instabila i det södra bergområdets nordvästra del kan med fördel skrotas ner med spett. Nedanför denna slänt finns däremot inga stigar eller andra tecken på att människor rör sig här frekvent, varför risken att ett blockutfall skulle leda till personskada är mycket liten. Staketet i det södra bergområdets nordöstra del bör ses över och kompletteras med tanke på att fallhöjden är hög och att området används för rekreation.

Radonrisk

Med hänsyn till uppmätta radongashalter bedöms området utgöra högriskområde. Fyllningen bör därför schaktas bort vid byggnation och ersättas med massor där radonhalten understiger normalvärden. Alternativt kan byggnaderna byggas radonsäkert.

Omgivningspåverkan

Möjlig byggnation inom detaljplanen bedöms inte påverka Lillhagsvägen ur sättnings- eller stabilitetssynpunkt, eftersom ingen bebyggelse planeras inom den säkerhetszon som finns för Bohusbanan. Eftersom ingen infiltration av dagvatten planeras bedöms det inte förekomma någon risk för förhöjda grundvatten- och porttryck.

Dalagärde

Byggbarhet

För *sektion S1* medger planen tvåvåningshus. För befintliga förhållanden är stabiliteten tillfredsställande. Vid en belastning av 7 kPa på befintlig mark är stabiliteten precis tillfredsställande. Detta innebär att eventuella tillskottsbelastningar över 7 kPa från till exempel byggnader eller fyllning påverkar stabiliteten negativt. När marken belastas med byggnader inom de övre delarna av sektionen med 20-25 kPa, motsvarande tvåvåningshus, blir säkerheten för låg. Detta innebär att någon form av stabilitetshöjande åtgärd måste göras om planerade hus ska kunna byggas. Alternativa åtgärder kan vara att byggnadslasten förs ner under leran till fastbotten eller berg med pålar alternativt utskiftning med lättfyllning, avschaktning av den pådrivande delen eller med tryckband på mot-hållssidan eller en kombination av flera föreslagna åtgärder.

På grund av lerans sättningsbenägenhet och risker för ojämna lerdjup bör en sättningsutredning utföras om en grundläggningsmetod väljs som belastar marken. Föreslagen grundläggning är stålörspålar till berg. Vid pålning måste hänsyn tas till den sensitiva leran och risken för kvicklera. Pålar med begränsad massundanträngning rekommenderas.

Inom området för *sektion S2* planeras inga nya hus, däremot finns ett antal befintliga. Då bäckravinen meandrar kraftigt finns tre sektioner inmätta och beräknade, S2:1-S2:3. I sektion S2:1 finns korta glidytor i anslutning till släntfot som inte är stabila. Detta måste åtgärdas med utläggning av erosionsskydd som även fungerar som motfyllning. Totalstabiliteten upp mot befintligt hus är dock tillfredsställande. Sektion S2:2 är åtgärdad efter tidigare utredning. Åtgärden består av en motfyllning med sprängstensmateriel. I sektion S2:2 och S2:3 är befintliga förhållanden för stabiliteten tillfredsställande.

Om ovanstående synpunkter för sektion S1 och S2 gällande stabiliteten beaktas kan marken anses lämplig för bebyggelse enligt detaljplaneförslaget.

Radonrisk

Marken bedöms enligt utförda mätning utgöras av låg- till normalriskområde med avseende på radon.

Omgivningspåverkan

Möjlig byggnation enligt detaljplanen bedöms inte påverka Lillhagsvägen ur stabilitets-synpunkt. Eftersom ingen infiltration av dagvatten planeras bedöms det inte förekomma någon risk för förhöjda grundvatten- och portryck.

Sjukhusområdet

Byggbarhet

Närmast bäckravinen medger planen trevåningshus och parkeringsytor. För befintliga förhållanden är stabiliteten tillfredsställande. Med en belastning på 30 kPa, motsvarande trevåningshus, visar stabilitetsberäkningar att säkerheten är tillfredsställande för denna belastning tre meter från släntkrönet för bäckravinen. Om huset byggs närmare släntkrön än så måste lasten föras ner till djup under nivån för botten på bäcken.

Eftersom det förekommer erosion vid utloppen för dagvattenledningar bör erosionsförhållandena åtgärdas så att de inte kan försämra stabilitetsförhållandena. Åtgärden måste utföras för att marken ska vara lämplig för detaljplaneförslaget.

Rekommenderad grundläggning för byggnader i fler än ett plan är pålar till berg. Enplansbyggnader bedöms kunna grundläggas på platta på mark. På grund av att området utgörs av sättningsbenägna jordlager och att det föreligger risk för ojämna lerdjup bör sättningsutredningar utföras om grundläggningsmetoder som belastar marken väljs.

Berg- eller blocknedfall

Risk för blocknedfall på väg eller kvartersmark bedöms vara obefintlig.

Radonrisk

Risken för höga radonhalter bedöms som liten eftersom området till större delen utgörs av täta jordlager och att området klassats som normal- till lågriskområde i SGU's översiktliga kartering. Då byggnader grundläggs på fyllnadsmaterial bör dock markradonmätningar utföras för att säkerställa att det inte förekommer markradon.

Omgivningspåverkan

Eftersom ingen infiltration av dagvatten planeras bedöms det inte förekomma någon risk för förhöjda grundvatten- och portryck.

Östra Lillhagsparken

Byggbarhet

Detaljplanen syftar till att bevara befintliga byggnader. Då området utgörs av fastmark bedöms det ej förekomma några stabilitetsproblem. Marken är lämplig för det planen föreslår.

Berg- och blocknedfall

Risk för blocknedfall på väg eller kvartersmark bedöms som obefintlig.

Radonrisk

Enligt SGU's översiktliga kartering bedöms marken utgöras av låg- till normalriskområde.

Omgivningspåverkan

Eftersom det inte planeras någon bebyggelse eller motsvarande finns ingen risk för omgivningspåverkan.

Befintlig bebyggelse

Befintlig bebyggelse består av byggnader som tidigare ingått i Lillhagens sjukhusområde. Centralt i planområdet finns det fd sjukhusområdet som idag bla används för vård, kontor, restaurang, verkstad, hospice, äldreboende, vandrarhem, förskola, närbutik, dagverksamhet. Befintlig verksamhet i vårdbyggnader för rättspsykiatri blir snart vakanta då verksamheten flyttar. I nordväst och sydöst finns ett antal friliggande småhus (de f.d. tjänstebostäderna). I planområdets västra del ligger trädgårdsmästarebostaden i anslutning till en odling med försäljning. Verksamheterna i området sysselsätter cirka 2000 personer och har cirka 1000 besökare per dag.



Adressen Lillhagsparken förkortas till LP.

Fornlämningar och kulturhistoria



1800-talsbyggnader med intilliggande parkmiljö



Långa siktstråk på tvärs genom bebyggelsen

Lillhagsparken byggdes ut mellan 1928-1933, efter beslut om att uppföra ett sjukhus för sinnessjuka (för en fördjupning av kulturmiljön, se den kulturhistoriska miljöbeskrivningen utförd av Archidea 2008-06-13). Området utformades efter en rationell, funktionalistisk princip med luftig placering för att släppa in mycket solljus.

Sjukhusbyggnaderna gavs en våningshöjd på upp till sex våningar, med de lägsta tvåvåningsbyggnaderna där terrängen var som högst. I söder placerades tjänstebostäder för gift personal och i norr för ogift personal. Dessa bostadshus gavs enkla träfasader i ljusa färger, vilka underordnades de höga sjukhuslamellerna i rött tegel. Alla byggnader placerades i riktningar som konsekvent följde terrängen. Denna luftiga struktur medgav långa linjer genom området – både visuellt och kommunikationsmässigt – samt rumsligheter i form av parker med mer eller mindre formell karaktär. Parkerna var, tillsammans med den dåvarande sjukhusträdgården, platser för terapi, rekreation och undervisning.

Bebyggelseutvecklingen fram till idag. Rosa hus markerar tillkommande bebyggelse (från



planprogrammet för Lillhagsparken).

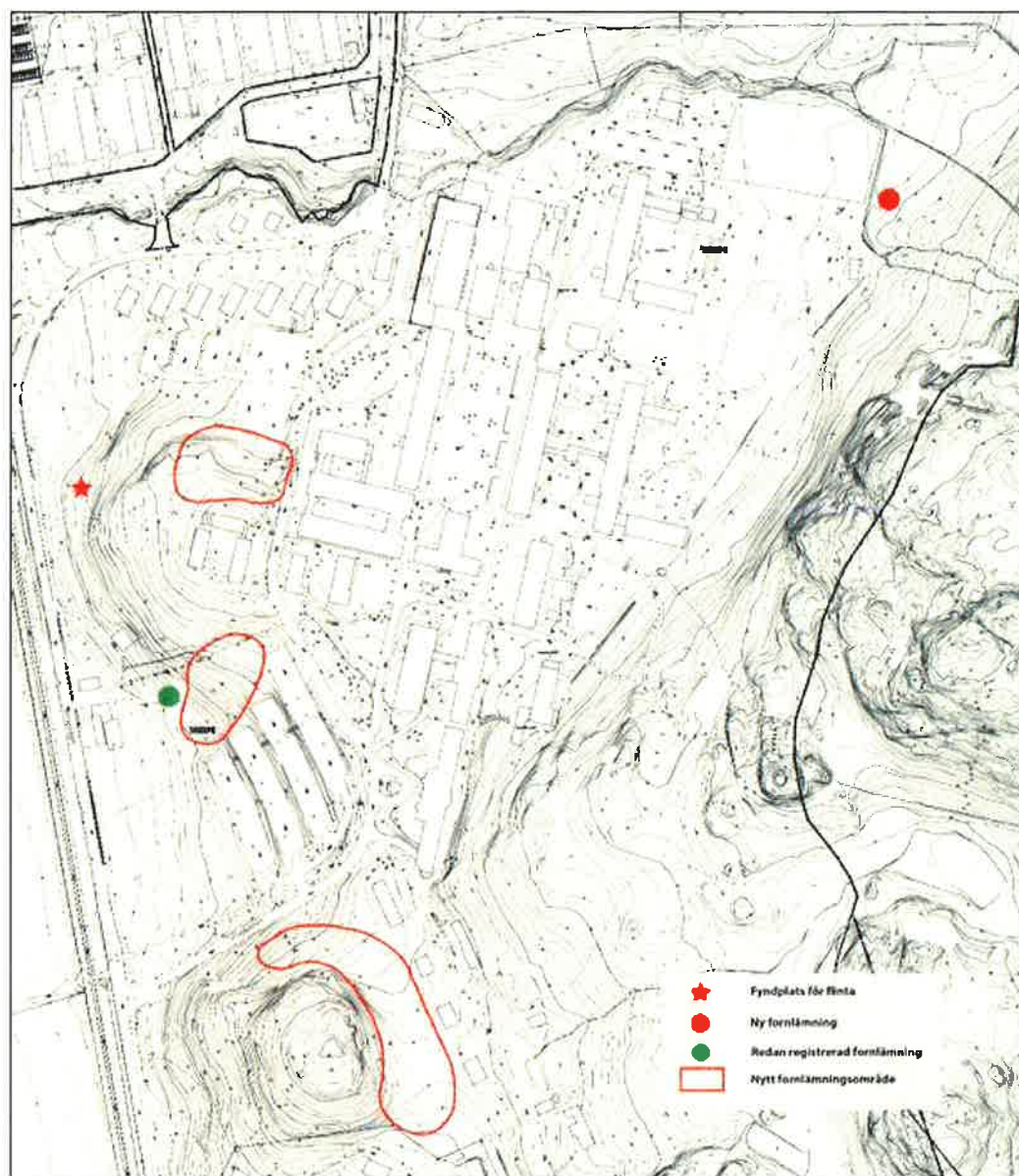
Flera tillägg i Lillhagsparken har förändrat planmönstret och karaktären i området. Den första stora förändringen kom under 1960-talet då två stora, vita skivhus samt en ny administrationsbyggnad byggdes. Dessa introducerade en ny skala, uttryck och material och administrationsbyggnaden skymde den gamla entrébyggnaden. Från 1970-talet och framåt skedde nya förvanskningar av områdets ursprungliga karaktär. Stora och små nya byggnader, som VGR-huset, förbindelsegång, balkonger m.m. placerades på ett sätt som bröt av siktlinjer och tydligt gick ifrån det gamla, smäckra och luftiga idealet.

Även trafikföringen har förändrats fram till idag. Ursprungligen leddes huvudvägen in till området från Lillhagsvägen i söder och fram till vändplanen framför den gamla administrationsbyggnaden. Den norra infarten från Lillhagsvägen användes som infart för gods och varor. Härifrån nåddes också det kulvertsystem som anlades under byggnader-

na. Efter hand har den huvudsakliga infarten förskjutits från söder till norr, som idag är huvudentrén och framsidan. Trafik går inte längre igenom det centrala området, utan är dragen väster om sjukhusbyggnaderna.

Längs Hökällans väg i planområdets södra del finns också resterna av Hökälla gård, i form av två bevarade ekonomibyggnader från 1700-talet och parkmiljö.

I den arkeologiska förstudien (2011-11-02) beskrivs en redan känd och fyra tidigare okända fasta fornlämningar som påträffats under utredningen. Förutom de fyra nya fornlämningarna hittades också en fyndplats för flinta. Den senare är till skillnad från de fasta fornlämningarna inte skyddad av kulturminneslagen.



Kartan visar nya och gamla platser för fornlämningar och fyndplatser, baserat på den arkeologiska utredningen.

Fornlämningarna har boplatsskaraktär, med fynd som flintmaterial, skörbränd sten, olika typer av anläggningar, kulturlager m.m. Rekommendationen är att all form av exploatering inom och i närheten av fornlämningarna (alltså inte fyndplatsen för flinta) ska föregås av en arkeologisk förundersökning.

Service

Inom planområdet finns en förskola, äldreboende, dagverksamhet och annan vård som redovisats ovan. Det finns även viss handel samt restaurang i områdets norra del. Backaplan med större serviceutbud ligger 4 km söder om planområdet. Skogomeskolan (F-5) ligger cirka 800 meter norr om planområdet. I Skogome finns även fler förskolor. Närmaste högstadieskola, Fenestra S:t Jörgen, ligger cirka 1,5 kilometer söder om planområdets mitt. Närmaste gymnasieskola ligger i centrum. Busslinje 52 passerar genom området som idag har av tre busshållplatser.

Störningar

Buller

Bullerstörningar har utretts i ett flertal utredningar i samband med detaljplanearbetet. I utredningarna redovisas buller från tågtrafik på Bohusbanan och från biltrafik på Lillhagsvägen och gatan Lillhagsparkens södra del.

Riksdagen har fastslagit riktvärden för trafikbuller som normalt inte bör överskridas vid nybyggnation av bostäder eller vid nybyggnation eller väsentlig ombyggnad av trafikinfrastruktur. De riktvärden som normalt inte bör överskridas är:

	Högsta trafikbullernivå, ekvivalent nivå	Högsta trafikbullernivå, maximal nivå
Inomhus	30 dB(A)	45 dB(A) nattetid
Utomhus, vid fasad	55 dB(A)	
Utomhus, vid uteplats		70 dB(A)

Utredningarna visar att lokala bullerskärmar är nödvändiga längs Lillhagsvägens norra del samt längs delar av gatan Lillhagsparken. Planerade bostäder riskerar annars att hamna inom områden där riktlinjerna för ljudnivåer överskrids.

Ett bullerskydd, 2,8-3,5 meter högt, är också nödvändigt längs Bohusbanan om tågtrafiken ökar i framtiden. Detta kan placeras på kommunal mark mellan järnvägen och Lillhagsvägen. I vissa fall kan det vara motiverat att göra avsteg från riktvärdena för trafikbuller som inte bör överskridas. Boverket har i allmänna råd (2008:1) beskrivit hur avsteg kan ske. Avvägningar mellan kraven på ljudmiljön och andra intressen bör kunna övervägas till exempel i centrala delar av städer och större tätorter med bebyggelse av stadskaraktär eller vid komplettering av bebyggelse längs kollektivtrafikstråk i större städer.

Planområdet är inte beläget i de centrala delarna av Göteborg men har god kollektivtrafikförsörjning. Det bedöms därför vara motiverat att ljudnivåer upp till 60 dB(A) ekvivalentnivå vid fasad accepteras för de fåtal bostäder som riskerar att hamna inom områden där riktlinjer för ljudnivåer utomhus överskrids, under förutsättning att en tyst sida (högst 50 dB(A) ekvivalentnivå vid fasad) åstadkoms och att minst hälften av bostadsrummen liksom uteplats vänds mot den tysta sidan. Alla bostäder ska ha tillgång till minst en uteplats där den maximala ljudnivån underskrider 70 dB(A). I projekteringen av bostäderna krävs att riktlinjerna för trafikbullernivåer inomhus inte överskrids.

I området som helhet finns god tillgång till allmänt tillgängliga miljöer för utomhusvistelse med låga trafikbullernivåer, som park- och naturområden. Nattetid går ingen tung trafik genom området, vilket innebär att störningar längs gatan Lillhagsparken då undviks.

Risker

Bohusbanan, väster om planområdet, trafikeras med farligt gods. Enligt Göteborgs översiktsplan ska ett bebyggelsefritt område finnas på 30 meter närmast järnväg upplåten för farligt gods. Sammanhållen bostadsbebyggelse medges fram till 80 meter från järnvägen.

Den befintliga trädgårdsmästarebostaden och odlingen med försäljning ligger inom ett avstånd på 55 meter från järnvägen och kan därmed ligga kvar utan krav på vidare skyddsåtgärder.

I riskanalysen till detaljplanen (2011-10-19) konstateras att de lokala förhållandena är positiva ur riskhänseende. Lillhagsvägen ger en naturlig buffertzon mellan järnvägen och området. Naturliga nivåskillnader och skogbeklädda områden begränsar dessutom skadeutfallen. I riskanalysen görs vidare bedömningen att ett avstånd på 60 meter från järnvägen kan accepteras för nya byggnader (inklusive bostäder). Detaljplanen tillåter ingen ny bostadsbebyggelse närmare järnvägen än 80 meter.

- Området mellan järnvägen och nya bostäder ska utformas så att det inte uppmuntrar till stadigvarande vistelse (t.ex. lekplatser och samlingsytor).
- Inga uteplatser som vetter mot järnvägen får finnas närmare än 80 meter från järnvägen.

För samtliga bostäder som är närmare än 150 meter från järnvägen ska luftintagen placeras högt och på den sida som inte vetter mot järnvägen.

Vibrationer

Som en del av planarbetet har en vibrationsutredning tagits fram. Baserat på mätresultat från nuvarande tågtrafik och linjeläge, bedöms att Trafikverkets kvalitetsmål 0,4 mm/s vägd RMS inte klaras inom delar av området. Planerade byggnader måste byggas med stabiliserande åtgärder i mark eller med bjälklag av till exempel betong. Exempel på stabiliserande åtgärder kan vara pålning till fast mark. Beträffande byggnadsskador till följd av tåg- eller fordonstrafik bedöms inga risker föreligga med nuvarande förutsättningar.

Detaljplanens innebörd och konsekvenser

Detaljplanen innebär att ny bebyggelse med främst bostäder får uppföras inom planområdet. Även användningarna vård, kontor, handel och skola medges inom stora delar av området. Planförslaget innebär också att en del av den befintliga bebyggelsen rivs. På grund av planområdets kulturhistoriska värden har stor vikt lagts vid att placera den nya bebyggelsen så att den harmonierar med den gamla, att ge skydd för bevarandevärd bebyggelse i området samt att behålla och skapa nya värden i parkmiljön.

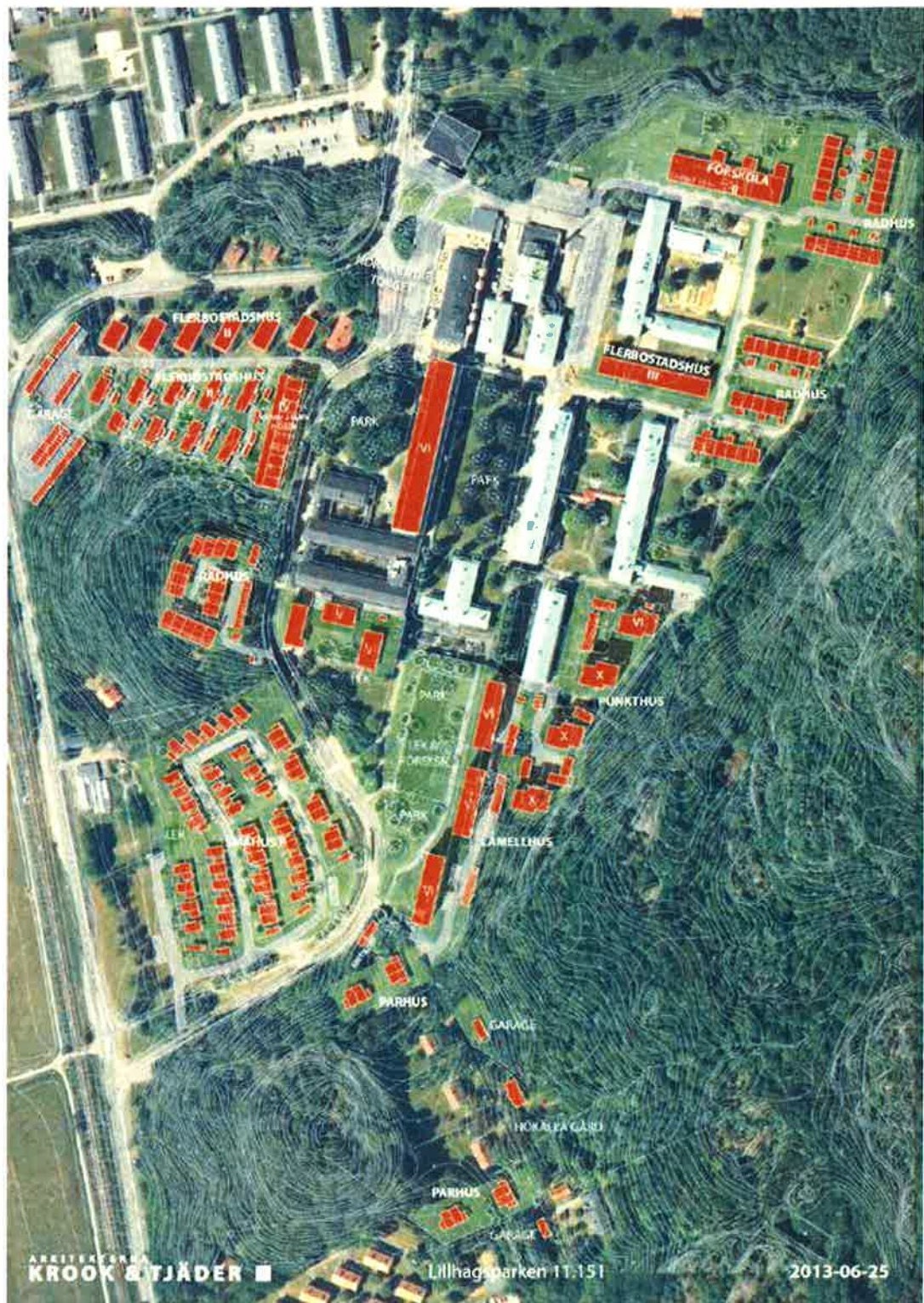
Bebyggelse

Bostäder och övrig bebyggelse

Detaljplanen möjliggör för 600- 700 nya bostäder. Boende- och upplåtelseform kan inte regleras i detaljplanen, men ambitionen är att kunna erbjuda flera sorters boendeformer med olika upplåtelseform.

Vidare möjliggör detaljplanen handel, vård, kontor, skola och odling. För att uppnå flexibilitet över tid har en del byggrätter flera användningar.

Ny bebyggelse ska utformas enligt det till planhandlingarna hörande kvalitetsprogrammet.



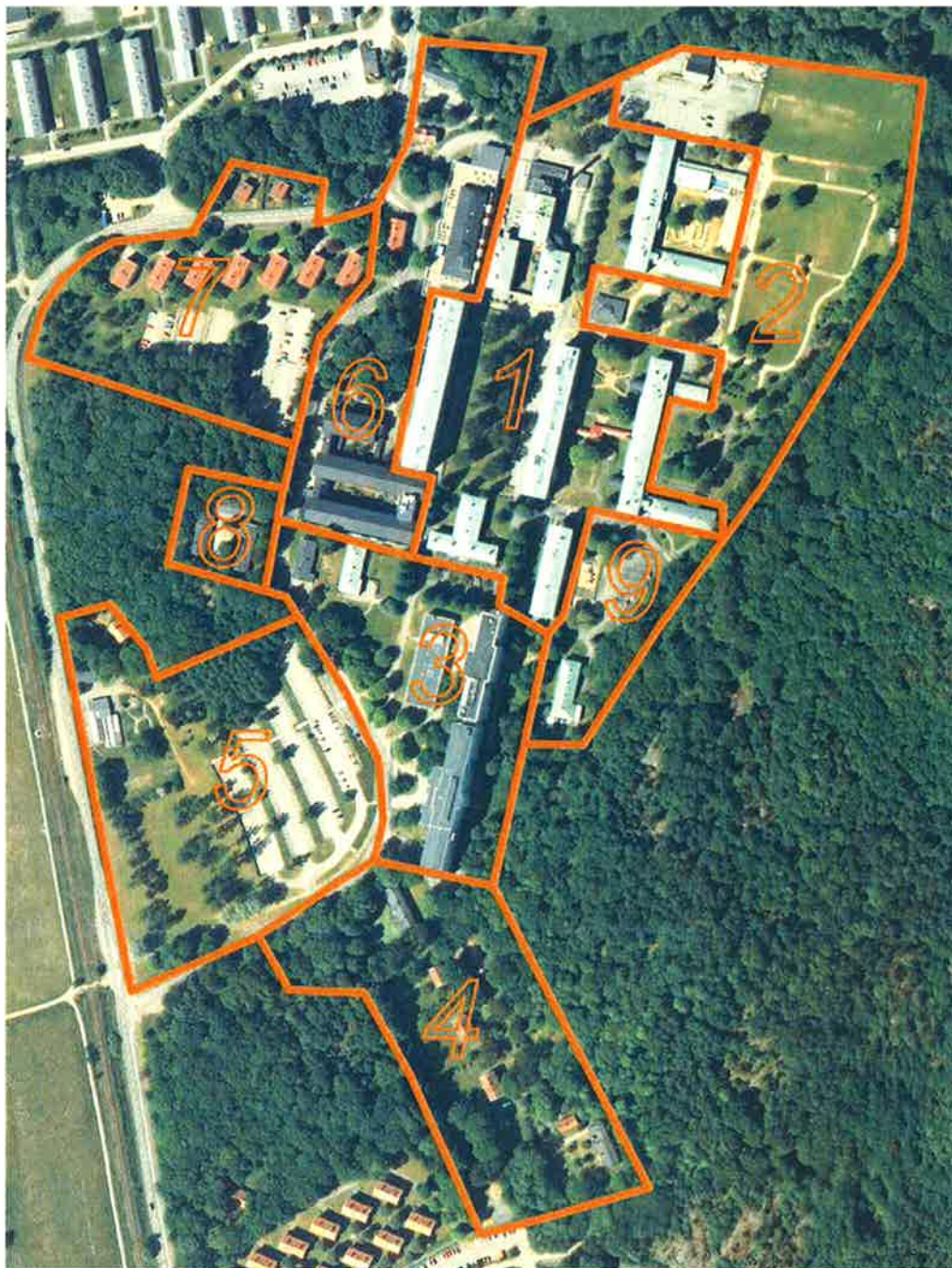
Exempel på hur planområdet kan byggas ut enligt detaljplanen, (bild: Krook & Tjäder)

Service

Viss service finns redan inom området. Dessutom möjliggör detaljplanen skolverksamhet i den nordöstra delen av planområdet. Här kan också en förskola placeras. Planen medger även handel i anslutning till angöringstorget i planområdets norra del samt vård i planområdets östra delar. Handeln begränsas till maximalt 4200 kvadratmeter bruttoarea i hela planområdet.

Beskrivning av delområden

Ny, riven eller förändrad bebyggelse föreslås inom nio delområden. Nedan följer en beskrivning av förändringarna inom planområdet.



Indelning i delområden

Område 1

Detta är kärnan i det gamla sjukhusområdet med stora kulturhistoriska värden. Inom delområdet planeras inga stora förändringar. Endast en befintlig byggnad i väster planeras byggas om till bostäder. Det är dock möjligt att även övriga byggnaderna kan ändra funktion i enlighet med de användningsbestämmelser som finns på plankartan. Husen från 1930-talet har ett kulturhistoriskt värde och ges bevarandebestämmelser. Gräsmattan framför vandrarhemmet kan göras om till markparkering och underjordiskt garage.



Lägre och högre tegelhus i uppvuxen parkmiljö.



Byggnaden som planeras byggas om till bostäder

Område 2

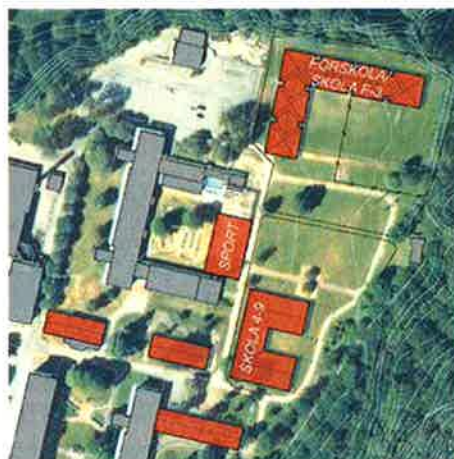
För den största delen av området föreslås alternativa användningar, skola eller bostäder. En skollokaliseringstudering, som studerar placering av grundskola inom området eller i närområdet, pågår. Alternativt kan bostäder byggas. För att garantera att plats finns för en förskola, är ett område avsatt enbart för skoländamål.

Vid utbyggnad med bostäder kommer en park att anläggas centralt i området. Om en skola istället byggs på platsen, kommer samma område att bli del av skolans utemiljö. Områdets nordvästra del kommer att användas som parkering. I områdets södra del finns en byggrätt för bostäder, skola eller vård.

Befintlig fotbollsplan kommer att ersättas norr om planområdet. Parken mellan äldreboendet och skogen förblir park.



Illustration, det nordöstra hörnet bebyggt med bostäder



Illustration, det nordöstra hörnet bebyggt med skolbyggnader



Parken mellan äldreboendet och skogen behålls.



Platsen föreslås att byggas ut med park och bostäder eller skola.

Område 3

De tre befintliga vita sjukhusbyggnaderna och två mindre hus föreslås rivas, vilket frigör plats för ny bebyggelse. De nya byggnaderna formar ett nytt centralt parkrum med den befintliga administrationsbyggnaden i fonden. Nya hus placeras i samma riktning som närliggande befintlig bebyggelse. Byggnader i fem-sex våningar föreslås. Under parken finns möjlighet att anordna parkering. Ovansidan av parkeringsanläggningen utformas så att den smälter in i parkmiljön på ett naturligt sätt. Eventuellt kan huset närmast gatan Lillhagsparken vara kvar som bostadskompliment.



Planförslaget lyfter fram den gamla entrébyggnaden



Alla byggnader rivs, den lägre ersätts med en park med parkering under och den högre ersätts med bostadshus.

Område 4

Miljön kring Hökällans väg har ett stort kulturhistoriskt värde och all komplettering måste ske med stor hänsyn till befintliga byggnader och träd. Två nya, friliggande småhus i högst två våningar föreslås i områdets södra del. Dessa kan också uppföras som parhus. Byggrätt ges för uppförande av en rekonstruktion av mangårdsbyggnaden på fd Hökälla gård. Flera historiska epoker är möjliga att använda som utgångspunkt för rekonstruktionen.

Den befintliga radhuslängan får inga skyddsbestämmelser och kan därmed rivas. Garagen står mycket nära befintliga värdefulla träd. För att skydda träden ges en byggrätt för nya garage som är mindre än dagens garage.



Befintliga radhus vid Hökällans väg som kan komma att ersättas



Befintlig garagelänga

Område 5

40- 50 radhus och småhus i högst tre våningar inklusive suterrängvåning föreslås på den befintliga terrasserade parkeringen i anslutning till planområdets södra entré. Terrasseringen, som går i höjdkurvornas längdriktning, utnyttjas både för husen och för angöringsgatorna. Husraderna sammanbinds med trappor mellan plåtarna. Terrasseringen ger förutsättningar för en relativt tät bebyggelse med utblickar över det öppna landskapet i väster. Parkering sker på den egna tomten. Närlekplats ska anordnas centralt i området.

Odlingsverksamheten med tillhörande byggnader samt trädgårdsmästarebostaden kan behållas. Detaljplanen medger en utökning av ytan för byggnader. Användningen Q möjliggör även annan användning än odling om det är lämpligt med hänsyn till kulturvärden och risksituationen.



Stor del av lärdungen tas bort för att ge plats åt småhus.



Parkeringen föreslås bebyggas med radhus och småhus

Område 6

I norra delen ordnas ett nytt angöringstorg. Norr om detta finns byggrätt för p-garage med verksamheter i entréplanet. I anslutning till angöringstorget finns befintlig bebyggelse som ges användningen handel, konferens, hotell eller kontor. Söder om angöringstorget planläggs en yta som park. Söder om denna finns ett befintligt kontorshus som ges användningen kontor. En av de före detta tjänstebostäderna föreslås rivas för att förbättra framkomligheten för kollektivtrafiken.



Befintlig byggnad med pizzeria och service-butik



Träbyggnad som föreslås rivas för att förbättra för kollektivtrafiken

Område 7

Två hus från 1930-talet norr om Lillhagsvägen behålls och får med anledning av sitt kulturhistoriska värde bevarandebestämmelser. Söder om vägen ges tjänstebostäderna inga bevarandebestämmelser. Byggrätt ges för byggnader med liknande skala och utformning som de befintliga. Byggrätten närmast gatan Lillhagsparken får användningen kontor och handel.

Söder om de gamla tjänstebostäderna föreslås bostadsbebyggelse i två våningar. Längs gatan Lillhagsparken föreslås ett parkeringsgarage med bostäder ovanpå. Närmast järnvägen ges byggrätt för garage och förråd.



De gamla tjänstebostäderna kan komma att ersättas av liknande bostadshus



Parkeringen föreslås bebyggas med parkeringsdäck och bostäder

Område 8

På kullen föreslås befintliga verkstadsbyggnader rivas och ersättas med ny bebyggelse i form av radhus.



Föreslås ersättas av radhus.



Naturmark som bevaras.

Område 9

Mellan befintliga hus och skogen, kan två punkthus om sex till tio våningar placeras på en yta som idag rymmer parkering. Befintlig byggnad för hospice har ett kulturhistoriskt värde och byggnaden är nyligen upprustad. Om verksamheten flyttar kan byggnaden ersättas av två punkthus på upp till tio våningar.



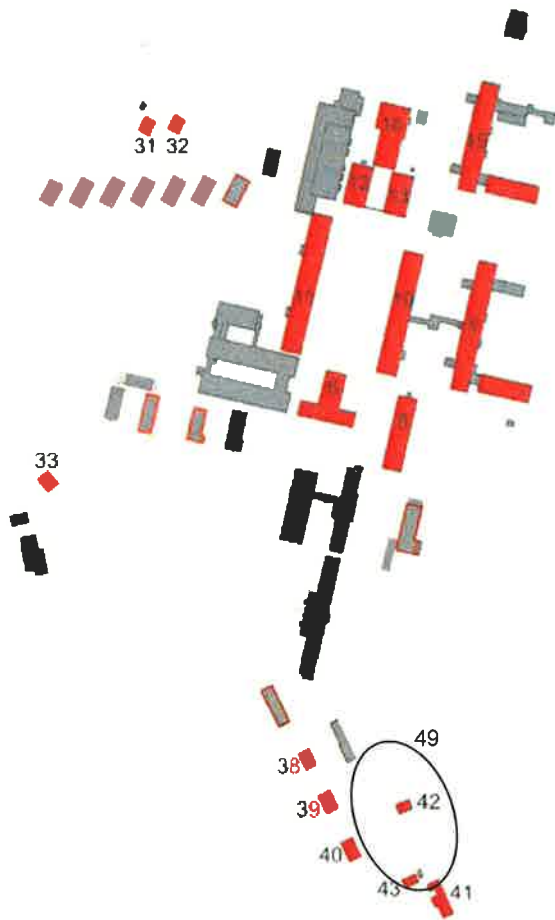
Befintligt hospice som föreslås rivas.



Befintlig parkering som bebyggs.

Kulturmiljö

Stadsbyggnadskontoret har tagit fram en bedömning av kulturmiljövärden inom Lillhagen (*Lillhagen, Antikvarisk beskrivning och bedömning, Stadsbyggnadskontoret 2012-02-17*). Med utgångspunkt från denna bedömning har flera av de befintliga byggnaderna fått bevarandebestämmelser. Bestämmelserna medför rivningsförbud och krav på exteriör varsamhet. För två av de äldre befintliga byggnaderna som finns i Göteborgs bevarandeprogram föreslås även interiöra varsamhetsbestämmelser. Nedan preciseras innebörden av skydds- och varsamhetsbestämmelserna.



Kulturhistoriskt värdefulla byggnader och parkmiljö. Rödfyllda byggnader ges skydd i detaljplanen. Byggnader med röd ram har bedömts som bevarandevärda men ges inget skydd i detaljplanen, vilket kan medföra att de kommer att rivas.

Byggnaderna och parkmiljön är numrerade som i "Antikvariska beskrivning och bedömning"

6. Administrationsbyggnaden 1932 q1, q2, k1

För byggnaden innebär q2 skydd för:

Tak: Takform, taktäckning, takfall, takfot, skorstenar och koppardetaljer såsom droplister och stuprör

Fasad: Öppningar i mur, fasadtegel, dekormurning vid dörrar och fönster, balkonger med smidesräcken, fönstersättning, ursprunglig fönsterform och indelning, ursprungliga fönster och dörrar, fönsterbläck i koppar, stentrappor, handledare och staket i smide

8. Paviljong för kvinnliga frigående patienter 1932 q1, q2, k1

För byggnaden innebär q2 skydd för:

Tak: se byggnad 6

Fasad: Öppningar i mur, fasadtegel, dekorativt murade gavelpartier, trappande tegelgesims, dekormurning vid dörrar och fönster, fönstersättning, fönsterbläck i koppar, ursprungliga dörrar, regnskydd över entréer, stentrappor, handledare och staket i smide, koppardetaljer

9. Blockbyggnad/paviljong för kvinnliga oroliga patienter 1932 q1, q2, k1

För byggnaden innebär q2 skydd för:

Tak: se byggnad 6

Fasad: Öppningar i mur, fasadtegel, ursprunglig balkong med smidesräcke, dekormurning vid dörrar och fönster, fönstersättning, fönsterbläck i koppar, ursprungliga dörrar, regnskydd över entréer, stentrappor, handledare och staket i smide

10. Blockbyggnad för kvinnliga halvroliga patienter 1932 och 11. Blockbyggnad för manliga lugna och halvroliga patienter 1932 q1, q2, k1

För byggnaderna innebär q2 skydd för:

Tak: se byggnad 6

Fasad: Ursprungliga öppningar i mur, fasadtegel, dekorativt murade gavelpartier, trappande tegelgesims, ursprungliga balkonger med smidesräcken, dekormurning vid dörrar och fönster, smidesräcken, fönstersättning, fönsterbläck i koppar, ursprungliga dörrar, ursprungligt regnskydd över entréer, stentrappor, handledare och staket i smide

12. Kök 13. Tvätt 16. Ångcentral 1932 q1, q2, k1

För byggnaderna innebär q2 skydd för:

Tak: se byggnad 6

Fasad: Ursprungliga öppningar i mur, fasadtegel, dekorativt murade gavelpartier, trappande tegelgesims, ursprungliga balkonger med smidesräcken, dekormurning vid dörrar och fönster, fönstersättning, fönsterbläck i koppar, ursprungliga fönster och dörrar, regnskydd över entréer, stentrappor, handledare och staket i smide, koppardetaljer i utsmyckning på gavel

15. Paviljong för manliga oroliga patienter 1932 q1, q2, k1

För byggnaden innebär q2 skydd för:

Tak: se byggnad 6

Fasad: Ursprungliga öppningar i mur, fasadtegel, dekormurning vid dörrar och fönster, ursprungliga balkonger med smidesräcken, fönstersättning, fönsterbläck i koppar, ursprungliga fönster och dörrar, koppardetaljer

31 och 32 Bostad för maskinmästare och uppsyningsman 1932 q1, k1

33. Trädgårdsmästarens bostad 1932 q1, k138, 39 och 40 Bostäder för syssloman, styresman och överläkare 1932 q1, q2, k1

För byggnaderna innebär q2 skydd för:

Tak: Ursprunglig takform, takfall, takfot, skorstenar

Fasad: Ursprungliga öppningar fasad, ursprungliga balkonger med smidesräcken, fönstersättning, ursprungliga fönster och dörrar, stentrappor med smide. k/2 - Invändiga ändringar ska utföras på ett sådant sätt att byggnadens karaktärsdrag beaktas, så att dess byggnadstekniska, historiska, kulturhistoriska och estetiska värden tas tillvara.

41. Bostad för överläkare 1960-tal q1, k142 och 43. Spannmålsmagasin 1780-tal och bagarestuga/brygghus 1790-tal q1, q2, q3

För byggnaderna innebär q2 att:

Byggnaderna ska underhållas så att de inte förfaller. Vård och underhåll ska ske med material och metoder som anpassade till byggnadernas egenart så att dess historiska, byggnadstekniska, kulturhistoriska, och arkitektoniska egenskaper inte förvanskas. Vid byte av enskilda byggnadsdelar ska byggnadens ursprungliga utseende, färg och materialval gälla.

49. Parkmiljö Hökällans väg q4

För parkmiljön nr 49 innebär q4 att:

Vård och underhåll av parkmiljön ska ske så att de kulturhistoriska intressanta tidsepokenas läsbara avlagringar i landskapet inte förvanskas. Vid omgestaltning av parkmiljön ska det sena 1700-talets säteriepoks gestaltning av landskapet vara vägledande. Branddammen ska vårdas och bevaras i sin helhet.

Friytor

Lek och rekreation

Gott om utrymme finns för lek, både på bostadsgårdar och i den fria naturen.

Planens genomförande innebär att befintlig bollplan i områdets nordöstra del försvinner. Då trycket på lediga bollplaner är högt redan idag och 600-700 nya bostäder innebär fler barn behöver bollplanen ersättas. I enlighet med kommunens policy för kompensationsåtgärder planeras en ny bollplan norr om Lillhagsbäcken och planområdet. En bro för gång- och cykeltrafik ska finnas som förbinder parken med den nya bollplanen.

Förutsättningarna för rekreation är i övrigt mycket goda, med odlingslotter norr om Lillhagsbäcken och värdefull natur inom och i närheten av planområdet.

Parker och torg

Parkerna, både de formella i planområdets innersta delar och de mer informella mot öster, ger området dess karaktär och ska behållas. Parkrummet mellan Lillhagsparken 10 och 11 och parkrummet runt branddammen är särskilt bevaransvärda ur ett kulturhistoriskt perspektiv. En ny park framför den gamla administrationsbyggnaden möjliggörs

genom rivning av en rättspsykiatrisk vårdbyggnad. Detta återskapar delvis den ursprungliga miljön från 1930-talet.

En entréplats föreslås i norr. Här kan skapas en nod med småskalig handel samt närservice. Noden är en god lokalisering för busshållplats.

Naturmiljö

Den skogsklädda höjden i öster liksom kullarna i väster övergår till naturmark som ska skötas och underhållas så att de fungerar för promenader och rekreation. Området har också ett viktigt biologiskt värde som skall beaktas. En skötselplan ska tas fram för naturmarken i planområdet.

Träd som ska bevaras har markerats med beteckningen n₂. Vid schaktarbeten ska man försöka undvika att gräva innanför en zon som sträcker sig fyra meter utanför trädkronans utbredning. Inom områden som markerats med beteckningen a, krävs marklov för att fälla träd med stamomkrets över 1,0 meter. Träden ska bevaras så långt det är möjligt.

Längs i söder i planområdet finns ett alkärr som skall värnas. Träd skall sparas och marken får inte dräneras.

Trafik

Gång- och cykeltrafik

Planområdet är redan idag rikt på promenadstigar, både i parkmiljöerna och i skogsområdena. Promenadstråken bör ses över och tillgänglighetsanpassas där det med hänsyn till terrängen och förhållandena i övrigt inte är orimligt. Gång- och cykelvägen längs huvudvägen behöver kompletteras så att den blir sammanhängande.

Gångvägsnätet bör ses över med tanke på tillgänglighet och kopplingar mellan Lillhagsparkens centrala delar och omgivande naturområden samt vidare kopplingar till områden utanför planområdet.



Befintlig gata är vackert anpassad till befintliga träd.



Gatan Lillhagsparken ska kompletteras med gång och cykelbana

Biltrafik

Den norra infarten förändras för att ge bättre utrymme för busstrafiken. Vägnetet inom området består till största delen av enkla körvägar där alla trafikslag blandas. Vägarna möjliggör långsam trafik fram till respektive målpunkt och utformas så att det ger en god tillgänglighet. Återvändsgator med stora vändplaner undviks. De vägar som allmänheten behöver använda för att nå allmänna funktioner blir "LOKALGATA" och är allmän platsmark. Övriga vägar ligger inom kvartersmark.

Parkering/cykelparkering

Målsättningen är att begränsa behovet av parkeringsplatser genom olika åtgärder för att begränsa mängden och storleken på parkeringsanläggningar. Ett sätt är att parkeringar utförs som gemensamhetsanläggning så att verksamheter och bostäder kan samutnyttja parkeringsplatser. Kommunen arbetar även inom ramen för planförslaget med projektet "Grön resplan" för att ytterligare minska behovet av parkeringsplatser. Några åtgärder inom "grön resplan" är till exempel förbättrad kollektivtrafik och bilpool.

Genom att koncentrera parkeringsanläggningarna på några få platser i områdets yttre delar undviks biltrafik inne i området. Bland annat vid norra entrén intill Lillhagsparken finns möjlighet att bygga ett parkeringsdäck. Stor del av parkeringen för de boende kan lösas i parkeringsgarage under byggnader eller som parkering på egen tomt.

Väderskyddade cykelparkeringar ska finnas inom planområdet.

Kollektivtrafik

De två norra, befintliga busshållplatserna slås samman till en och placeras vid entréplatsen i norra delen av planområdet. På detta sätt tydliggörs knutpunkten vid den nya entréplatsen och effektiviserar framkomligheten för kollektivtrafiken. Den södra hållplatsen behålls i nuvarande läge.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Inom området finns idag ett eget nät för teknisk försörjning i huvudsak förlagt i ett underjordiskt kulvertsystem. Stora delar av befintligt vatten- och avloppsnät måste ersättas, om möjligt i allmän gata.

Kapaciteten på allmänt ledningsnät för dricksvatten medger uttag av brandvatten motsvarande områdestyp A2, enligt VAV publikation P83.

Dagvatten

Som en del av planarbetet har en dagvattenutredning tagits fram. Eftersom den planerade exploateringen ligger inom befintlig bebyggelse där det redan finns ett dagvattensystem föreslås anslutning till detta system. Genom att utjämna flödet innan det ansluts ökar inte belastningen på nedströms system. Infiltration bedöms inte lämpligt i området. Koppartaken är anslutna till ett separat system där direkt rening är möjlig innan vattnet ansluts till allmänna nätet.

Hökällans våtmarker kan utnyttjas för dagvattenuppsamling.

Värme

Planområdet är anslutet till fjärrvärmenätet och det kan erbjudas tillkommande bebyggelse.

El och tele

Ett nytt elnät krävs vid exploatering av området, eftersom det tidigare har varit försörjt av ett icke-koncessionspliktigt internt elnät. Eventuellt kan delar av detta gamla elnät återanvändas och tas över av Göteborg Energi. För att försörja den nya bebyggelsen krävs det nya transformatorstationer. Byggrätter för detta ges både i norra och södra delen av planområdet.

Gas finns till förfogande för de exploitörer som önskar detta.

Avfall

Under del av befintlig bebyggelse finns ett kulvertsystem, markerat med E på plankarta 3, som kan användas för soptransporter. Plats för återvinningshus i norra och södra delen av planområdet finns avsatt på plankartan på ytorna markerade med E. Vid norra entrén till Hökällans väg ges byggrätt för sopskåp, då Hökällans väg är för smal för sopbilar.

Konsekvensbeskrivning

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 berörs och de områden som är utpekade som ekologiskt särskilt känsliga (strax utanför planområdet) påverkas inte.

Området är intressant ur kulturhistorisk synpunkt, både på grund av den strikta, funktionalistiska originalplanen samt på grund av Hökälla gård från 1700-talet och en fornlämning. Kontoret bedömer att redovisad användning kan anses vara den ur allmän synpunkt mest lämpliga utifrån planområdets förutsättningar och föreliggande behov. Planen bedöms heller inte medföra att miljö kvalitetsnormerna överskrids och är förenlig med kommunens översiktsplan från 2009. Kompletterande utredningar som har legat till grund för kontorets ställningstagande bifogas planen.

Behovsbedömning

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

Kommunens bedömning är att en miljöbedömning med en miljökonsekvensbeskrivning inte behövs. Ett genomförande av programmet bedöms dock medföra viss miljöpåverkan främst vad gäller dagvattnet och de geotekniska förhållandena i området.

Stadsbild och landskapsbild

Den befintliga karaktären i området med en stomme av högre hus och flertalet småskaliga byggnader som underordnar sig terrängen och de högre husen, följs även i planförslaget. Nya byggnader skall så långt det är möjligt anpassas till befintlig struktur. De högre husen som planen föreslår mot skogen i öster kommer att påverka befintlig landskapsbild kring dalgången.

Kulturmiljö

I planförslaget har hänsyn tagits till kulturmiljön vid Hökälla gård, fornlämningarna samt till den ursprungliga planen för området inklusive huvuddelen av den ursprungliga bebyggelsen i sjukhuskomplexets kärnområde. För att delvis återställa några av originalmiljöerna medger planen rivning av vissa modernare byggnader inom planområdet, vilket bl.a. delvis återställer entrén framför den gamla administrationsbyggnaden. Detta får en positiv konsekvens för kulturmiljön och bidrar till ett tydliggörande av den historiska miljön. Dessutom har den äldre bebyggelsen tilldelats skyddsbestämmelser, som har sin utgångspunkt i den bifogade kulturmiljöbeskrivningen och kvalitetsprogrammet. All ny bebyggelse har vidare tilldelats en bestämmelse som påbjuder att utformningen skall vara anpassad till den kulturhistoriskt intressanta bebyggelsen.

Planförslaget innebär dock att det finns möjlighet att riva byggnader som utpekats i stadsbyggnadskontorets antikvariska bedömning som värdefulla, vilket kan komma att

innebära en icke betydlig försvagning av områdets historiska berättarnehåll och arkitektoniska kvaliteter, då de saknar skydd i detaljplan. Det innebär dock inte att de behöver rivas, men de saknar skydd om det skulle bli aktuellt. Det gäller två paviljonger för arbetsterapi uppförda på 1950-talet, en paviljong uppförd på 1930-talet som idag används för hospice, före detta tjänstebostäder i planområdets nordöstra del från 1930-talet samt ett radhus från 1950-tal vid Hökällans väg.

Naturmiljö

Mycket av naturmiljön behålls och värnas. Vid all nyexploatering ska ambitionen vara att behålla så mycket av den befintliga naturen som möjligt.

Ambitionen är att värdefulla träd inom planområdet i så stor utsträckning som möjligt ska bevaras. Trots detta kommer ett antal värdefulla träd att fällas på grund av uppförande av nya byggnader och gatanläggningar. För att i någon mån minska de negativa effekterna kommer vissa åtgärder att utföras. Exempelvis kommer fällda träd att placeras ut på naturmark för att som död ved förbättra naturvärdena här.

Vid norra entrén kommer en del värdefulla träd påverkas i och med att man ökar framkomligheten för kollektivtrafiken. Även denna påverkan ska genom noggrann projektering minimeras.

Lärkträdsdungen i planområdets västra del kommer i stort att försvinna och ersättas av småhusbebyggelse. Park- och naturförvaltningen ska i det fortsatta planarbetet titta på möjlig plats för att plantera nya lärkträd.

Brynzonerna påverkas av den föreslagna byggnationen. Ju högre hus som byggs och ju närmare den befintliga brynzonen desto större påverkan genom t ex ändrade sol- och vindförhållanden. I viss mån kan man genom urglesning skapa nya brynzoner.

Påverkan på luft

Ett större antal boende och nya verksamheter ger en ökad trafikmängd och därmed ökade luftpartiklar i luften. Denna trafikökning kan dock kompenseras något av att några befintliga verksamheter flyttas från området. Dessutom kan närheten till service och arbetsplatser motverka behovet av resor med egen bil, vilket bidrar till omställningen till ett mindre bilberoende samhälle. Fler boende, och därmed ett större underlag för buss- och tågtrafiken, kan öka turtätheten och främja ett kollektivtrafiknyttjande.

Påverkan på vatten

Lillhagsbäcken norr om planområdet kan komma att påverkas av stabiliseringsåtgärder längs bäckfåran. Stora icke hårdgjorda ytor finns i området. Utrymme för utjämning av dagvatten finns. Hela området avvattnas mot Kvillebäcken.

Störningar

Planområdet påverkas av buller från Bohusbanan och omgivande vägnät. Planens disposition och framtida utformning av byggnader kan bidra till att minska de negativa konsekvenserna av bullerstörningar. Bullerskydd kommer att uppföras längs delar av gatan Lillhagsparken, längs den norra delen av Lillhagsvägen samt längs Bohusbanan. Ett fåtal bostäder riskerar trots detta att hamna inom områden där trafikbullernivåerna överskrider gällande riktvärden.

Sociala konsekvenser

Kommunens intention är att erbjuda olika typer av boende, som seniorboende, gruppboende, mm. Med blandade boendeformer och en variation av bostadstyper och upplåtelseformer finns goda förutsättningar för en socialt integrerad stadsdel. Detaljplanens möjligheter att styra boende- och upplåtelseformer är begränsade.

Tryggheten i området förbättras med ett större antal boende, eftersom liv och rörelse då kommer att finnas i området även under kvällstid. Verksamheterna bidrar i sin tur med

aktivitet under dagtid. Den föreslagna gång- och cykelbron över Lillhagsbäcken ökar kontakten mellan planområdet och grönområdet i norr, vilket också kan ha positiv effekt på tryggheten i och med ökat flöde av människor. De befintliga parkerna ger ytor för samvaro.

Exploateringen av bollplanen betyder att ungdomar, ifrån bland annat Backatorp, skulle behöva resa någon annanstans för att träna fotboll. Därför skapas en ersättningsplan norr om Lillhagsbäcken. Denna blir en bokningsbar bollplan med konstgräs. I övrigt finns goda förutsättningar att skapa en barnvänlig stadsdel med stora möjligheter till lek och spel på de stora grönytorna. Gatornas utformning och placeringen av parkeringar uppmuntrar inte till genomfartstrafik. I området planeras en F-3 skola och detaljplanen möjliggör även en förskola och en 4-9 skola i Lillhagsparken. Om skolan placeras i Lillhagsparken kan många barn ta sig till skolan på ett trafiksäkert sätt.

Idag finns två obevakade järnvägsövergångar över Bohusbanan. Ett ökat antal boende i Lillhagsparken leder till en förhöjd risk för olyckor vid dessa övergångar. Om inga säkerhetshöjande åtgärder görs kan det vara nödvändigt att stänga övergångarna helt. Detta innebär att de boende får en längre gångväg till rekreationsområdet Hökällan.

Övrigt

Mycket av befintlig infrastruktur kan användas, vilket bidrar till en god resurshushållning.

Genomförandetid

Genomförandetiden utgår 10 år efter det datum då planen vunnit laga kraft.

Gunnel Jonsson
Planchef

Eva Sigurd
Planarkitekt



Göteborgs Stad Fastighetskontoret

Planhandling

Utställning
Datum: 2013-09-03 Rev: 2013-12-17/
FN Diarienummer: 1867/10
Planaktnummer: 2-5214

Exploateringsavdelningen

Magnus Uhrberg
Telefon: 031-368 12 30
E-post: magnus.uhrberg@fastighet.goteborg.se

Detaljplan för Lillhagsparken inom stadsdelen Skogome i Göteborg

Genomförandebeskrivning

Inledning

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

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

Organisatoriska frågor

Tidsplan

För detaljplanen gäller följande tidsplan:

Samråd	2 kv. 2012
Utställning	3 kv. 2013
Antagande	4 kv. 2013
Laga kraft	1 kv. 2014 (förutsatt att detaljplanen inte överklagas)

En försiktig bedömning av utbyggnadstiden är cirka 10 år. Byggstart bedöms kunna ske i slutet av 2014 eller i början av 2015. En första etapp bedöms kunna påbörjas i läget för befintlig rättspsykiatrisk vårdanläggning (Lillhagsparken 1-3) efter att dessa byggnader har rivits.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 10 år räknat från det datum då planen vunnit laga kraft.

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

Markägoförhållanden

Fastighetsägare och rättighetshavare framgår av den till detaljplanen hörande fastighetsförteckningen.

All mark inom detaljplaneområdet ägs av kommunen. Idag förvaltas området och alla byggnaderna av lokalförvaltningen. Vid årsskiftet 2013/2014 planeras all förvaltning att övertas av fastighetskontoret.

Det finns flera hyresgäster som bor eller har verksamheter inom området.



Nedan listas befintliga verksamheter/hyresgäster och framtida planer för respektive byggnad:

Lillhagsparken (LP) 1: Vakant. Kommer att rivas.

LP 2 och 3: Vakant. Kommer att rivas.

LP 4: Vakant. Kommer att rivas.

LP 5: Regionens hus (Västra Götalandsregionen) som på sikt kommer att flytta till "Vita Huset" vid Centralstationen.

LP 6: Primärvården.

LP 7: Änggårdens Hospice. Kommer att rivas.

LP 8: Move and walk.

LP 9-10: Äldreboende.

LP 11: Vakant. På kort sikt evakueringslokaler, på längre sikt ombyggnad till bostäder.

LP 12, 13, 16, 18: Lokalförvaltningens kontor.

LP 14: Förskola. Kommer att rivas och ersättas med ny (6-8 avdelningar) inom planområdet.

LP 15: Dalagärde Vandrarhem.

LP 17: Restaurang, matbutik, pizzeria, frisör, verkstad och kontor.

LP 19: Hökällaprojektets kontor. Kommer eventuellt att rivas.

LP 20-22: Snickeriverkstad. Kommer att rivas.

Nr 23: 7 flerbostadshus (studentlägenheter som förvaltas av LF). Kommer att rivas.

Nr 24: flerbostadshus. Kommer att rivas.

Nr 25: 2 villor Lillhagsvägen 250 och 252. Kommer att säljas.

Nr 26: Servicebyggnad. Kommer att rivas.

Nr 27: gammalt stall.

Nr 28: MultiKulti Växthus.

Nr 29: bostad Lillhagsvägen 203. Kommer att säljas.

Nr 30: radhus Hökällans väg 1, 3 och 5. Kommer eventuellt att rivas.

Nr 31: garage Hökällansväg 4. Kommer att rivas.

Nr 32-34: villor Hökällans väg 7, 9 och 11. Kommer att säljas.

Nr 35-36: kulturbyggnader Hökälla säteri, Hökällans väg 6 och 8.

Nr 37: villa Hökällans väg 10. Kommer att säljas.

Fastighetsnämnden beslutade den 22 november 2010 att lämna markanvisning till Tuve Construction AB (har nu bytt firmanamn till Hökälla Utveckling AB) och Tornet Bostadsproduktion AB för att bygga cirka 400 bostäder i flerbostadshus och småhus/radhus inom planområdet. Markanvisningen till Tornet Bostadsproduktion AB villkoras med att bostäderna ska upplåtas med hyresrätt och kommunen ska ha möjlighet att hyra lägenheter för boende med särskild service. Markanvisningen till Tuve Construction AB villkoras med att en betydande del av bostäderna ska vara för äldre i form av mellan- eller trygghetsboende.

Den 8 februari 2013 beslutar fastighetsnämnden att förlänga markanvisningen till bolagen. Bedömningen görs att något fler nyproducerade bostäder är möjliga att till skapa (sammanlagt cirka 400-600) inom markanvisat område.

Som en följd av att förvaltningen av området planeras övertas av fastighetskontoret har det befintliga byggnadsbeståndet och dess verksamhetsutövare/hyresgäster studerats och analyserats, se ovan. Byggnader kommer att rivas dels för att bereda plats för nya byggnader (bostäder och/eller verksamheter), dels på grund av deras skick. För kommande rivningsentreprenad, avseende Lillhagsparken 1-3, kommer lokalförvaltningen under hösten 2013 att ta fram ett förfrågningsunderlag.

Byggnader som blir kvar kommer på kort sikt att fortsätta förvaltas i kommunal regi. På lång sikt kan en del byggnader komma att få en annan användning och förvaltning utifrån vad detaljplanen medger.

Sammanfattning av planförslaget

Planförslaget innebär en möjlighet att till skapa cirka 650 bostäder (nyproduktion plus ombyggnad av befintliga byggnader) och komplettera befintliga verksamhetsytor (handel, vård, kontor med mera). Bostäderna kommer att upplåtas med hyresrätt, bostadsrätt samt eget ägande. Cirka 25 % av bostäderna kommer att utgöras av trygghetsboende. Planförslaget möjliggör vidare 6-8 nya förskoleavdelningar och etablering av ny skola.

Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

Anläggningar inom allmän plats

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

Anläggningar inom kvartersmark

All utbyggnad inom kvartersmark utförs och bekostas av respektive exploatör eller fastighetsägare.

Avseende parkeringsanläggningar inom området (parkeringshus och parkeringsgarage) är det inte bestämt vem som utför och bekostar byggnationerna. Kommunen kommer att teckna avtal med aktören för parkeringsanläggningarna.

Anläggningar utanför planområdet

Norr om planområdet, i anslutning till befintligt odlingsområde (Skogome odlarförening), kommer en bollplan att anläggas. För att koppla planområdet till detta område ska en gångbro anläggas över Lillhagsbäcken. Gångbron kommer att anläggas inom allmän platsmark (natur). Kommunen ansvarar för utbyggnad och framtida drift och underhåll av gångbron.

Se vidare under rubriken "Kompensationsåtgärder".

Avtal

Kommunen och exploatörer

Innan detaljplanen antas bör *genomförandavtal* tecknas mellan kommunen och exploatörerna inom planområdet, avseende bland annat marköverlåtelse, åtaganden och fördelning av de exploateringskostnader som uppkommer i och med planens genomförande.

Överenskommelser om fastighetsreglering avseende marköverföringar kan komma att upprättas mellan kommunen och exploatörerna.

Tomträttsavtal ska upprättas mellan kommunen och exploatören som uppför bostäder som ska upplåtas med hyresrätt.

Genomförandeavtal ska tecknas med den aktör som ska genomföra parkeringsanläggningarna.

Kommunen och Trafikverket

Innan detaljplanen antas bör *genomförandeavtal* tecknas mellan kommunen och Trafikverket, avseende uppförande av bullerskydd längs Bohusbanan och eventuella säkerhethöjande åtgärder vid befintliga passager över Bohusbanan.

Kommunintern upplåtelse

Ett *kommuninternt markupplåtelseavtal* kommer att tecknas mellan fastighetsnämnden och lokalnämnden avseende förskola.

Ledningsägare och exploatör

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

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

Fastighetsbildning inklusive inrättande av gemensamhetsanläggningar, bildande av servitut och upplåtelse av ledningsrätt ska vara genomförd innan bygglov beviljas.

Fastigheter ska nybildas för planerad nyproduktion av bostäder. En exploateringsfastighet kommer att nybildas för den mark som ska säljas till exploatörerna. Från exploateringsfastigheten kommer fastigheter sedan avstyckas och nybildas för bostadsändamål.

Fastigheter kan också komma att nybildas för befintliga byggnader och blivande parkeringsanläggningar.

Gemensamhetsanläggningar

Den del av fastigheten Skogome 2:71 som planläggs som allmän plats ingår idag i gemensamhetsanläggningen Skogome ga:3, som därför behöver omprövas.

Vid bildande av tredimensionella fastigheter kan rättigheter behöva säkerställas genom inrättande av gemensamhetsanläggningar.

Område betecknat med "g" på plankartan ska vara tillgängligt för gemensamhetsanläggning.

En eller flera gemensamhetsanläggningar kan komma att bildas för kvartersgator och gångvägar, parkeringsanläggningar med mera som blir gemensamma för flera fastigheter. En eller flera gemensamhetsanläggningar kan vidare komma att bildas för tekniska installationer såsom sopsugsanläggning, VA, värme, dagvattenmagasin med mera som blir gemensamma för flera fastigheter.

Förvaltning av gemensamhetsanläggningar kan ske genom delägarförvaltning eller genom att bilda en samfällighetsförening.

Servitut och ledningsrätt

Vid bildande av tredimensionella fastigheter kan rättigheter för tillträde, tekniska installationer mm behöva säkerställas genom bildande av servitut.

Område betecknat med "u" på plankartan ska vara tillgängligt för allmänna underjordiska ledningar.

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

Ansökan om lantmäteriförrättning

Kommunen ansöker om och bekostar erforderlig fastighetsbildning inom allmän platsmark och inom kvartersmark som ska säljas (exploateringsfastigheter), samt ansöker om eventuell ledningsrätt för vatten- och avloppsledningar.

Exploatörerna ansöker om och bekostar erforderlig fastighetsbildning inom kvartersmark avseende bildande av nya fastigheter för bostadsändamål.

Respektive ledningshavare ansöker om ledningsrätt för starkströmsledningar, teleledningar, fjärrvärmeledningar med mera i förekommande fall.

Tekniska frågor

Trafik

Området nås via den södra och norra infarten från Lillhagsvägen.

Tillfart till de nya bostadskvarteren kommer huvudsakligen att ske från Lillhagsparken.

Gator

Planförslaget innebär att det centrala vägnätet inom området blir allmän plats, lokalgata. Det medför att ombyggnad och viss utbyggnad kommer att ske av gator i hela planområdet. Bland annat kommer området vid den norra entrén (gata, hållplats med mera) att byggas om för att skapa en torgliknande plats. Vidare kommer vissa delsträckor att breddas samt bullerskydd och farthinder att anläggas.

Inom de nya bostadskvarteren anläggs gator på kvartersmark.

Trafiknämnden ansvarar för projektering och utbyggnad av de allmänna gatu- och torganläggningarna.

Gång- och cykelvägar

Befintliga gång- och cykelvägar inom planområdet kommer att byggas om och till viss del kompletteras med nya. En ny gångbro kan komma att anläggas över Lillhagsbäcken inom allmän plats, natur. Alternativt kan befintlig bro i nordöst komma att byggas om.

Trafiknämnden ansvarar för projektering och utbyggnad av allmänna gång- och cykelvägar. Park- och naturnämnden ansvarar för projektering och utbyggnad av den nya gångbron.

Parkering

Planförslaget innebär att stora delar av befintliga markparkeringar bebyggs med bostäder. För att lösa parkeringsbehovet (cirka 900 parkeringsplatser) möjliggör planförslaget ett antal större parkeringsanläggningar. Parkeringsbehovet för tillkommande bostäder förutsätts i hög grad kunna täckas inom blivande kvartersmark. Visst samutnyttjande mellan bostäder och verksamheter kommer dock att krävas.

Parkeringsbehovet kan lösas av en huvudman som bygger ut, sköter drift och underhåll långsiktigt samt hyr ut platser till verksamheter och bostäder. Alternativt byggs de parkeringsanläggningar som behövs ut och förvaltas gemensamt av berörda fastighetsägare via en eller flera gemensamhetsanläggningar.

En utbyggnad av de parkeringsanläggningar som planförslaget medger kräver stora investeringar. För att minska behovet av parkeringsplatser arbetar kommunen inom ramen för planarbetet med projektet ”Grön resplan”. Genom att arbeta med bland annat förbättrad kollektivtrafik, bil- och cykelpool kan projektet bidra till ett minskat behov av parkeringsplatser.

Kollektivtrafik

Se Planbeskrivningen.

Park och natur

Planförslaget innebär att befintlig park- och naturmark till viss del kommer att försvinna till följd av bostadsexploatering.

Till skydd för andra parkområden och enskilda bevaransvärda träd innehåller planförslaget planbestämmelserna ”n₁, n₂ och n₃”, se vidare i Planbeskrivningen.

Ny parkmark kommer att iordningsställas. Park- och naturnämnden ansvarar för projektering och utbyggnad av de allmänna parkområdena.

Kompensationsåtgärder

En utvärdering av behovet av kompensationsåtgärder har gjorts i samråd med berörda förvaltningar.

Befintlig bollplan i det nordöstra hörnet av planområdet kommer att försvinna till följd av bostadsexploatering eller anläggande av ny skola. Bollplanen kommer att ersättas med en ny bollplan med konstgräs, norr om planområdet i anslutning till befintligt odlingsområde. Bollplanen kommer att nås från planområdet via en ny eller ombyggd gångförbindelse över Lillhagsbäcken. Innan den befintliga bollplanen tas bort ska den vara ersatt med den nya.

Vatten- och avlopp

Befintligt va-nät inom planområdet är ett internt nät. En va-utredning har genomförts av Vectura Consulting AB (objektnr 110297, 2012-07-03) i syfte att studera vilka befintliga ledningar i det interna nätet som är i sådant skick att kretslopp och vatten kan ta över dem i samband med att området planläggs och exploateras. En kompletterande utredning genomförs under andra kvartalet 2013 för studie av ytterligare en

ledningssträckning. Utredningarna visar hittills på att det endast är ett fåtal ledningar som kretslopp och vatten vill ta över. I övrigt kommer ett nytt ledningssystem att anläggas. Kretslopp och vatten ansvarar för projektering och utbyggnad av det nya allmänna va-nätet.

Inför bostadsbyggnation ska berörd fastighetsägare/exploatör kontakta kretslopp och vatten för information om de tekniska förutsättningarna avseende va-anslutningen.

Dagvatten

En dagvattenutredning har tagits fram av Tyréns AB i september 2011. I stora delar av planområdet består marken av lera, vilket innebär begränsade möjligheter till infiltration av dagvatten. Flera befintliga byggnader har kopparkärl och det är viktigt att minimera dagvattnets förorening av koppar. Dagvattnet ska om möjligt fördröjas i dammar eller magasin inom kvartersmark före avledning till allmänt ledningsnät.

Övriga ledningar

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

EI

Planområdet har försörjts av ett internt elnät för sjukhusområdet vilket varit undantaget kravet på koncessionspliktigt elnät. Planområdet ska övergå till att ingå i Göteborgs Energi Nät AB:s områdeskoncession. Befintliga gamla anläggningsdelarna bedöms inte intressanta att ta över utan ett nytt elnät måste byggas upp inom området. Nya ledningssträckningar kommer i första hand att anläggas under gång- och cykelvägar och i andra hand under lokalgator. För elförsörjningen krävs två nya transformatorstationer. Stationerna ska placeras så att marknivån ligger på minst +12,8 meter enligt Göteborgs höjdsystem. Plankartan redovisar tre områden betecknade med "E" (teknisk anläggning) inom vilka transformatorstationer kan placeras.

Göteborgs Energi Nät AB ansvarar för projektering och utbyggnad av det nya elnätet, inklusive nya transformatorstationer. Ledningsrätt kommer att sökas för transformatorstationerna med tillhörande ledningar och i förekommande fall allmänna ledningar på kvartersmark.

Fjärrvärme

Planområdet ingår i Göteborgs Energi AB:s fjärrvärmenät och tillkommande bebyggelse kan anslutas till detta.

Tele

Skanovas anläggning runt och inom planområdet består av luft- och markförlagda kablar.

Eventuella undanflyttningar av Skanovas anläggningar bekostas av exploatörerna.

Markmiljö

Inom planområdet finns en känd markförorening inom naturmarken i nordvästra hörnet. Föroreningen, som består av förhöjda halter av alifater och PAH, ligger till hälften utanför planområdet inom järnvägens banområde. Totalt omfattar föroreningen cirka 1

ton oljeförorenad jord enligt miljöförvaltningens databas. Föreningen påverkar inte planerad bebyggelse.

Luft och buller

Planens genomförande innebär inte någon risk att miljö kvalitetsnormerna för utomhusluft överskrids i eller kring planområdet.

Utredningar har tagits fram avseende buller från tågtrafik på Bohusbanan och buller från biltrafik på Lillhagsvägen för att utreda om planerade bostäder klarar riksdagens riktvärden. Utredningarna visar att ett bullerskydd, 2,8-3,5 meter högt, kommer att behöva anläggas mellan Bohusbanan och Lillhagsvägen, om tågtrafiken ökar i framtiden, för att planerade bostäder ska klara bullret från Bohusbanan. Lokala bullerskärmar kommer att behöva anläggas längs Lillhagsvägens norra del samt längs delar av gatan Lillhagsparken för att klara buller från biltrafiken.

Se vidare i Planbeskrivningen.

Geoteknik

En detaljerad geoteknisk utredning har utförts av Tyréns AB (2011-09-13, reviderad 2013-05-23). Utredningens resultat för respektive delområde beskrivs utförligt i Planbeskrivningen.

Med hänsyn till uppmätta radongashalter bedöms marken för det planerade bostadsområdet vid Lillhagsparkens södra entré, i planbeskrivningen benämnt *Mellersta området*, utgöra högriskområde. Fyllningen bör därför schaktas bort vid byggnation och ersättas med massor där radonhalten understiger normalvärden. Alternativt kan byggnaderna byggas radonsäkert.

Om planerade hus i nordvästra delen av planområdet, i planbeskrivningen benämnt *Dalagärde*, ska kunna byggas måste någon form av stabilitetshöjande åtgärd göras. Alternativa åtgärder kan vara att byggnadslasten förs ner under leran till fastbotten eller berg med pålar alternativt utskiftning med lättfyllning, avschaktning av den pådrivande delen eller med tryckbank på mothållssidan eller en kombination av flera föreslagna åtgärder. På norra sidan av Lillhagsvägen kommer erosionskydd behöva anläggas för att motverka pågående erosion.

Inom område, i planbeskrivningen benämnt *Sjukhusområdet*, kommer erosionskydd behöva anläggas för att motverka pågående erosion.

Generell rekommenderad grundläggningsmetod för nya byggnader är pålar till berg. Beroende på vilken grundläggningsmetod som väljs kan sättningsutredningar komma att bli nödvändiga.

Arkeologi

En arkeologisk förstudie (november 2011) och därpå en arkeologisk förundersökning (april 2012) har genomförts inom planområdet. I den arkeologiska förundersökningen studerades de fornlämningar som hittades i förstudien.

Länsstyrelsen konstaterar i ett skriftligt meddelande till fastighetskontoret (2012-06-19) att kulturminneslagens bestämmelser gäller för de tre fornlämningar som studerades i förundersökningen. Bestämmelserna innebär att slutundersökning kommer att bli aktuell för respektive fornlämning i händelse av att den planerade exploatering berör de konstaterade fornlämningsområdena.

Bevarande

Detaljplanen innebär att skyddsbestämmelser och rivningsförbud införs för flera byggnader inom planområdet. I den till planbeskrivningen tillhörande antikvariska beskrivningen beskrivs respektive byggnads kulturhistoriska bevarandevärde.

Ekonomiska frågor

Ekonomiska konsekvenser för kommunen

Fastighetsnämndens inkomster och utgifter

Inkomster

Fastighetsnämnden får inkomster från försäljning av kvartersmark till exploatörerna. Fastighetsnämnden kan på sikt även få inkomster från försäljning av kvartersmark avseende befintliga byggnader som inte längre bör förvaltas av fastighetskontoret eller annan kommunal förvaltning.

För mark som upplåts för bostäder med hyresrätt får fastighetsnämnden en årlig intäkt i form av tomträttsavgifter.

Utgifter

Fastighetsnämnden får utgifter för ombyggnad/utbyggnad av gator och gång- och cykelvägar (inklusive gångbro över Lillhagsbäcken utanför planområdet), kompensationsåtgärder, fastighetsbildningskostnader (inklusive kostnader för delaktighet i gemensamhetsanläggningar) och vissa geotekniska åtgärder.

Fastighetsnämnden får vidare utgifter för utredningar avseende arkeologi, geoteknik och markmiljö.

Fastighetsnämnden får eventuellt utgifter för arkeologisk slutundersökning, upprustning av parkområden, rivningskostnader, bullerskydd längs Bohusbanan, säkerhetshöjande åtgärder vid befintliga passager över Bohusbanan samt hantering av radonmark.

Trafiknämndens utgifter

Trafiknämnden får en utgift för ombyggnad av busshållplats och torgyta i anslutning till den norra infarten från Lillhagsvägen.

Idrotts- och föreningsnämndens utgifter

Idrotts- och föreningsnämnden kan få en utgift för utbyggnad av bollplan.

Park- och Naturnämndens utgifter

Park- och naturnämnden får en utgift för upprustning och nyanläggning av park- och naturområden.

Kretslopp och vattennämndens utgifter och inkomster

Kretslopp och vattennämnden får en utgift för nyanläggning av va-nät inom hela planområdet.

Kretslopp och vattennämnden får en inkomst från va-anslutningsavgifter.

Lokalsekretariatet

Utbyggnad av förskola finansieras med medel som beviljas av kommunstyrelsen efter investeringsprövning.

Lokalnämnden

Lokalnämnden får kostnader för framtagande av förfrågningsunderlag inför kommande rivningsentreprenad avseende Lillhagsparken 1-3. Lokalnämnden får vidare kostnader för kommunintern markupplåtelse avseende förskola.

Framtida driftkostnader för kommunala nämnder

Trafiknämnden får ökade kostnader för drift och underhåll av lokalgator och gång- och cykelvägar.

Idrotts- och föreningsnämnden får ökade kostnader för drift och underhåll av ny bollplan.

Park- och naturnämnden får ökade kostnader för drift och underhåll av park- och naturmark.

Lokalnämnden får ökade kostnader för drift och underhåll av ny förskola.

Planekonomi

På kort sikt bedöms kommunens inkomster motsvara utgifterna. På längre sikt, när även kvartersmark med befintliga byggnader kan komma att försäljas, bedöms inkomsterna överstiga utgifterna.

Ekonomiska konsekvenser för exploatören

Exploatörerna får utgifter för utbyggnad av kvartersmark, förvärv av kvartersmark, tomträttsavgifter, fastighetsbildningskostnader (inklusive kostnader för delaktighet i gemensamhetsanläggningar) geotekniska åtgärder med mera.

Ekonomiska konsekvenser för enskilda fastighetsägare

Kommande fastighetsägare som förvärvar befintliga byggnader i området får utgifter för eventuell renovering och ombyggnad av befintliga byggnader om detta krävs.

Ekonomiska konsekvenser för Trafikverket

Trafikverket kan få utgifter för bullerskydd längs Bohusbanan och säkerhetshöjande åtgärder vid befintliga passager över Bohusbanan.

Elisabet Gondinger
Avdelningschef

Magnus Uhrberg
Handläggare



Göteborgs Stad

Stadsbyggnadskontoret

Datum 2015-06-10
Diarienummer 0425/10
Aktbeteckning 2-5214

Rättelse enligt förvaltningslagen 26 §

Detaljplan för Lillhagsparken inom stadsdelen Skogome i Göteborg

Rättelse har genomförts på plankartan.

I bestämmelsen för utnyttjandegrad har av misstag indexsiffra fallit bort. Här ska bestämmelse e₁ rätteligen gälla. Se plankarta 1 av 3.

Av misstag har en användningsgräns fallit bort och har ånyo rätteligen ritats in. Se plankarta 1 av 3.

Felaktig egenskapsgräns har tagits bort. Se plankarta 2 av 3.

Teckenförklaring för bestämmelse

2. ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

 har ändrats. Se plankarta 3 av 3.

Bestämmelsen ska rätteligen ha följande lydelse:

Kontor medges på max 1500 kvm BTA

Teckenförklaring för bestämmelse

3. UTFORMNING AV ALLMÄN PLATS.

Se plankarta 3 av 3. Här ska följande bestämmelse rätteligen finnas:

 Träd ska bevaras, varsamhet ska iakttas under byggtiden

Teckenförklaring för bestämmelse

4. UTNYTTJANDEGRAD


 har ändrats. Se plankarta 3 av 3.

Bestämmelsen ska rätteligen ha följande lydelse:

Största tillåtna kvm BTA. Parkering får anordnas under mark;
parkeringsanläggning ska inte räknas in i bruttoarean

Teckenförklaring för bestämmelse

7. PLACERING, UTFORMNING OCH UTFÖRANDE

 Högsta nockhöjd i meter över nollplanet har ändrats.
Se plankarta 3 av 3.

Bestämmelsen ska rätteligen ha följande lydelse:

 Högsta nockhöjd över nollplanet

Lena Malm



Kommunfullmäktiges ordförande