

Detaljplan

för

Lillhagsparken



Samrådshandling
April-maj 2012



Göteborgs Stad

Stadsbyggnadskontoret

Innehållsförteckning

Planbeskrivning

Genomförandebeskrivning

Plankarta

Grundkarta

Bilagor

Diskussionsunderlag för framtagande av kvalitetsprogram

Information

Handlingarna (ej fastighetsförteckning) finns på Göteborgs Stads hemsida:

www.goteborg.se/planochbyggprojekt

Fastighetsförteckning, beslutsprotokoll och övriga handlingar samt kartor i skala 1:1000 finns på Stadsbyggnadskontoret, adress: Köpmansgatan 20, 403 17 Göteborg.

Information om planförslaget lämnas av:

Eva Sigurd, Stadsbyggnadskontoret, tfn 031-368 17 49

Johanna Kirudd, Fastighetskontoret, tfn 031-368 10 73

Roger Månsson, Trafikkontoret, tfn 031-749 60 39

Samrådstid: 11 april – 22 maj 2012

Övriga handlingar

Antikvarisk beskrivning och bedömning

Arkeologisk utredning

Bedömning av Lillhagenområdets ornitologiska kvaliteter

Bullerutredning Bohusbanan

Bullerutredning Lillhagsparken

Dagvattenutredning

Geoteknisk undersökning

Geoteknisk utredning

Inventering av kärlväxtflora och naturvärdesbedömning

Inventering av parkeringsplatser

Kulturmiljöbeskrivning

Program med samrådsredogörelse

Riskutredning för detaljplan, Lillhagsparken



Göteborgs Stad

Stadsbyggnadskontoret

Planhandling

Datum: 2012-04-03,
Diarienummer: 10/0425 (FIIa xxxx)

Plangruppen

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

Detaljplan för Lillhagen inom stadsdelen Backa, Göteborg

Planbeskrivning

Planens syfte och huvuddrag

Planens syfte är att möjliggöra för cirka 500 nya bostäder, varav cirka 80 bostäder i befintliga byggnader och 420 stycken nya småhus och bostäder i flerbostadshus, i en miljö som idag främst är ett institutions- och verksamhetsområde. 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 och två mindre byggnader i mitten av planområdet 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

Övriga handlingar:

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

Utredningar:

- 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.
- Riskutredning för detaljplan, Lillhagsparken, *COWI*, 2011-10-19"
- Kulturmiljöbeskrivning – Lillhagsparken med byggnader. *Archidea AB*, 2008-06-13.
- Geoteknisk undersökning: PM beträffande geotekniska förhållanden. *GF Konsult AB*, 2008-04-21.
- Geoteknisk utredning för detaljplan. *Tyréns AB*, 2011-09-13.
- Dagvattenutredning. *Tyréns AB*, 2011-09-14.
- 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.
- Arkeologisk utredning, *Rio kulturkooperativ*, 2011-10-26.
- Lillhagen, Antikvarisk beskrivning och bedömning, Stadsbyggnadskontoret 2012-02-17

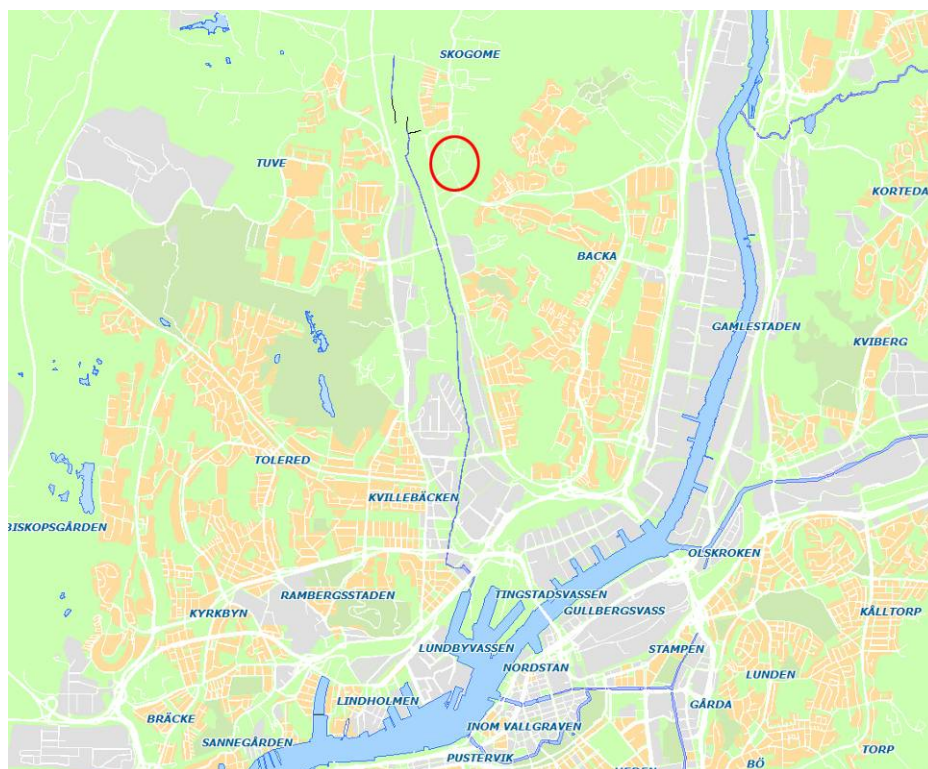
Förutsättningar

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 markägförhållanden

Planområdet omfattar cirka 43 hektar och består av en fastighet som ägs av Göteborgs kommun.



Planområdets läge i staden



Planområdets avgränsning

Planförhållanden

Översiktsplan

Översiktsplanen för Göteborgs kommun (antagen av kommunfullmäktige 2009-02-26) pekar ut aktuellt planområde som förändrat bebyggelseområde med grön- och rekreationsytor med blandning av bostäder, arbetsplatser, service och annan icke-störande verksamhet. I ett större sammanhang befinner sig planområdet i vad översiktsplanen kallar ”mellanstaden”, vars angivna strategi är att ”komplettera och blanda, utveckla stadsdelens kvaliteter, bygga i första hand på ianspråktagen mark, bygga tätare kring bytespunkter och kollektivtrafikstråk, kraftsamla kring knutpunkter, ta tillvara värdefulla grönområden 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. Detaljplanen följer inriktningen i programmet, som är att utveckla Lillhagsparken från ett sjukhus- och verksamhetsområde till en blandstad med cirka 500 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 att påverkas av planförslaget. I övrigt finns i planområdet en känd fornlämning som är skyddade av kulturminneslagen. Den arkeologiska utredningen har identifierat ytterligare fornlämningar i området (se under Fornlämningar och kulturhistoria nedan).

Mark och vegetation

Planområdet ligger i en västersluttning 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 lövskogsbeklädd 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 angränsar till skogsområdet i öster har en mer informell karaktär. Dessa karaktärer ska bibehållas och förstärkas.

Planområdet sluttar åt väster. Vid skogsbrynet i öster är markhöjden +42 meter och i planområdets västra del +16 meter. I den västra delen mot Lillhagsvägen finns två kullar med värdefulla ek- och bokskogsbestånd.



En av entréerna till naturområdet med många stigar öster om bebyggelsen



Stora och delvis flerhundraåriga ekar vid Hökällans väg



Det finns gott om stora ädellövträd inom och runt bebyggt område



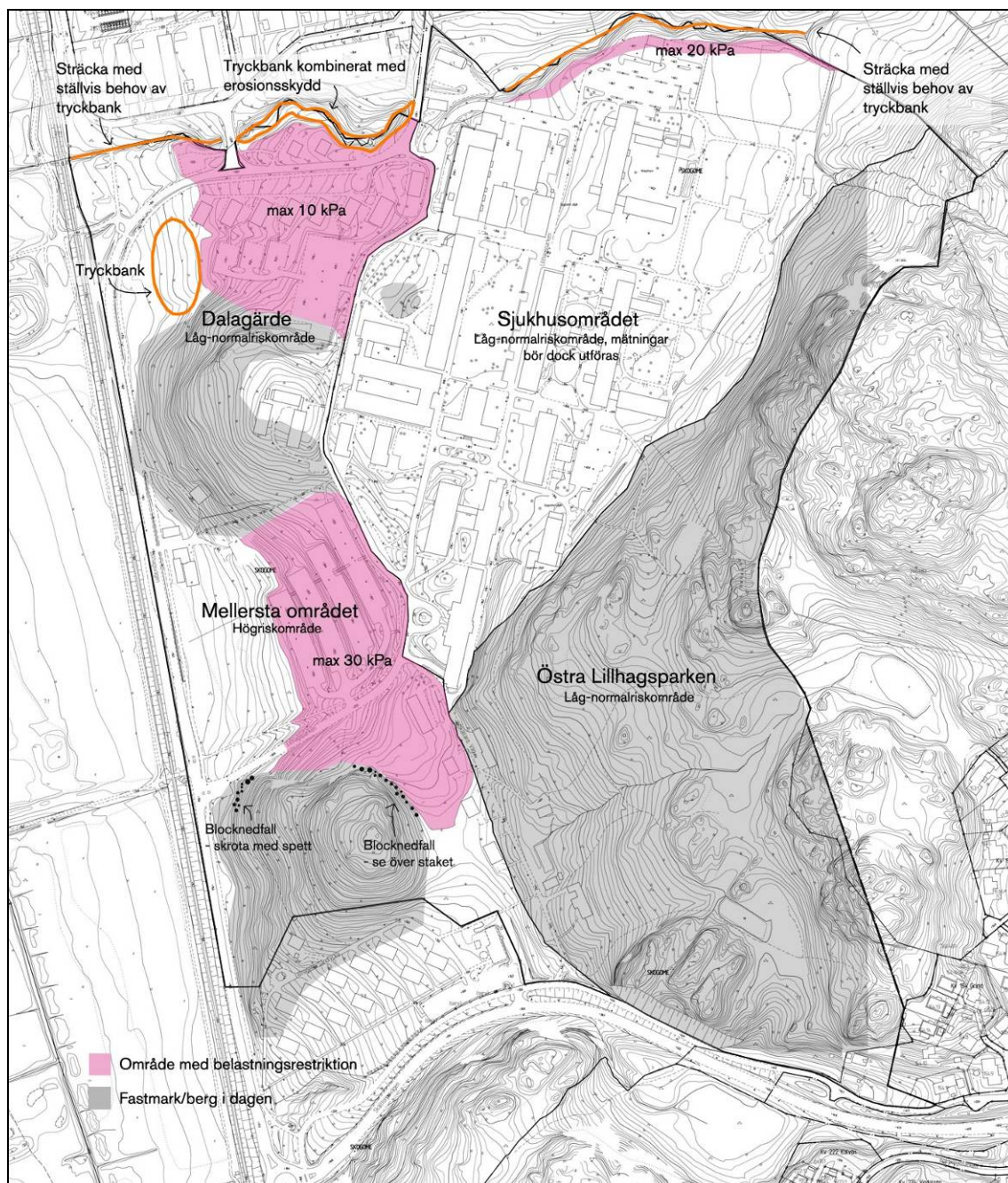
Många stigar i naturområdena - men behov av gallring

Geotekniska förhållanden

En övergripande geoteknisk undersökning gjordes 2008 i anslutning till planprogramsarbetet. 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 fördjupade geotekniska undersökningen (2011-09-13) beskriver byggbarhet, radonrisk, berg- och blocknedfallsrisk samt omgivningspåverkan för planområdet, indelat på fyra delområden: mellersta området, Dalagärde, sjukhusområdet och östra Lillhagsparken.

För samtliga områden, förutom för östra Lillhagsparken där ingen bebyggelse föreslås, gäller att det inte finns någon risk för förhöjda grundvatten- och portryck om ingen infiltration av dagvatten planeras. Fördröjningsdammar ska göras med tätt utförande. Dessutom ska för alla områden sättningsutredningar utföras om grundläggningsmetoder som belastar marken väljs. Nedan följer en sammanfattning på undersökningen per delområde.



Samlingskarta över geoteknisk bedömning och riktlinjer

Mellersta området

Området bedöms vara byggbart. Stabiliteten är i dagsläget tillfredsställande, men förekomsten av sensitiv lera och risk för kvicklera gör att säkerhetsfaktorerna bör ligga i den övre delen av spannet på de faktorer som skredkommissionen rekommenderar. Ur stabilitetssynpunkt bör den totala markbelastningen i den övre delen av slänten (från nivå +22 till +37) begränsas till 30 kPa. Stabilitetsberäkningar ska genomföras när huslägena är fastställda.

Staketet i det södra bergområdets nordöstra del bör ses över, med tanke på risken för blocknedfall i kombination med att fallhöjden är hög och att människor nyttjar området. De fåtal instabila små block i det södra bergområdets nordvästra del kan skrotas ner med spett. Nedanför denna slänt rör sig inte många människor, vilket gör risken för personskada liten.

Möjlig byggnation bedöms inte påverka Lillhagsvägen ur sättnings- eller stabilitetssynpunkt.

Radon

Området bedöms utgöra högriskområde för radon. Fyllningen bör schaktas bort och ersättas med massor där radonhalten understiger normalvärdena, alternativt att byggnaderna byggs radonsäkert.

Dalagärde

Området bedöms vara byggbart, men stabiliteten är i dagsläget inte tillfredsställande och både sensitiv lera och kvicklera förekommer. För att säkerställa släntstabiliteten rekommenderas en mothållande tryckbank i nedre delen av slänten. Se den geotekniska undersökningen för ungefärlig utbredning av denna. Den totala markbelastningen i övre delen av slänten (från nivå +22 och högre) begränsas till högst 10 kPa. Vid Lillhagsbäcken rekommenderas erosionsskydd samt tryckbank för att skydda mot erosion och för att erhålla tillräckligt hög säkerhetsfaktor. Stabilitetsberäkningar ska genomföras när huslägen är fastställda och stabilitetsförbättrande åtgärder dimensionerade.

Möjlig byggnation enligt skiss bedöms inte påverka Lillhagsvägen ur stabilitetssynpunkt. Då bebyggelse planeras intill Lillhagsvägen i norr bör dock risken för sättningar beaktas. Råder osäkerhet rekommenderas att en sättningsutredning genomförs.

Radon

Området bedöms vara i ett låg- till normalriskområde för radon.

Sjukhusområdet

Området bedöms vara byggbart och stabilitetsförhållandena mot bäcken är tillfredsställande. Jordmasseupplag strax väster om beräkningssektionen minskar dock säkerhetsfaktorn. För att stabilitetsförhållandena ska vara godkända måste därför totalbelastningen begränsas till 20 kPa inom en säkerhetszon 5-10 meter från släntkrön (se den geotekniska undersökningen för ritning). Eftersom erosion förekommer i bäcken och vid utloppen för dagvattenledningar bör erosionsförhållandena åtgärdas.

Radon

Risken för radon bedöms som liten, men eftersom byggnader kommer grundläggas på fyllnadsmaterial bör markradonmätningar utföras.

Östra Lillhagsparken

På grund av kraftiga lutningar bedöms området vara mindre lämpligt för bebyggelse. I södra delarna finns dock ett område tänkbart för mindre byggnad. Sättningsrisk bör klargöras om byggnation planeras, däremot bedöms det inte förekomma några stabilitetsproblem. Översiktligt bedöms ingen risk för blocknedfall/bergras förekomma, men om området planeras bebyggas bör sakkunnig rådfrågas.

Radon

Marken bedöms utgöras låg- normalriskområde för radon.

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. Området sysselsätter cirka 2000 personer och har cirka 1000 besökare per dag. Byggnadsbeståndet förvaltas av Lokalförvaltningen.



Fornlämningar och kulturhistoria



1700-talsbyggnader med intilliggande parkmiljö



Långa siktstråk på tvärs genom bebyggelsen

Lillhagsparken bebyggdes 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).

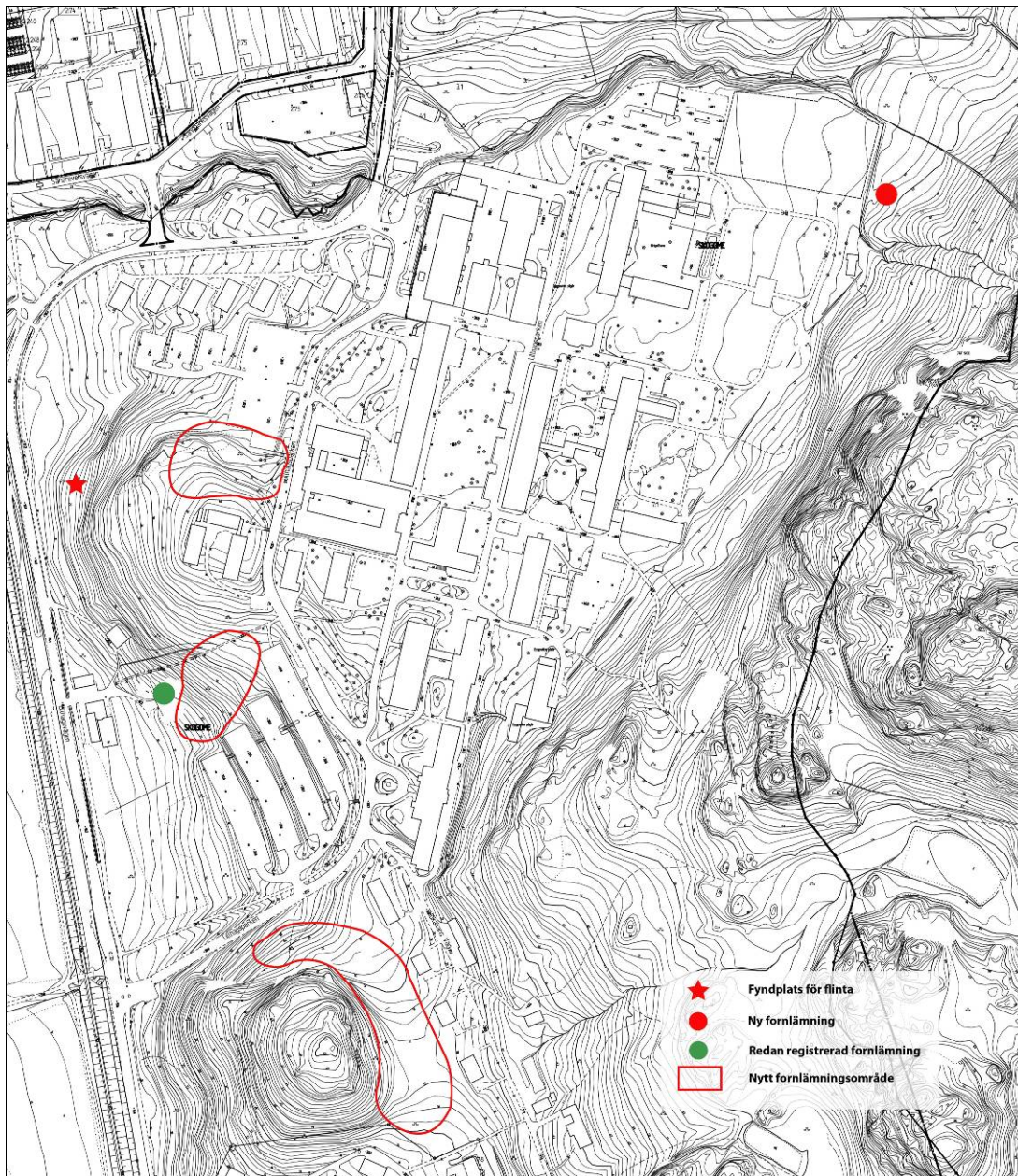
Flera tillägg i Lillhagsparken har förändrat planmönstret och karaktären i området. Den första stora förändringen kom under 1960-talet då två stora, vita skivhus samt en ny administrationsbyggnad byggdes. Dessa introducerade en ny skala, uttryck och material och administrationsbyggnaden skymde den gamla 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 sådant 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 byggnaderna. 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 boplatsskarakteristik, 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 delar. 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. Busslinjerna 52 och 53 passerar genom området som betjänas av tre busshållplatser.

Störningar

Buller

Bullerstörningar är utrett i ”Bullerberäkningar utomhus från tågtrafik från Bohusbanan” samt ”Buller vid Lillhagsparken” (2008). Rapporterna utreder buller från huvudvägen genom planområdet respektive buller från tågtrafik på Bohusbanan. Det buller som genereras av huvudvägen genom området beräknas bli tillräckligt låga för att uppfylla riksdagens riktvärden för ljudnivå inomhus och vid fasad (frifältsvärde).

Vad gäller buller från Bohusbanan, hamnar enstaka delar av föreslagen bebyggelse inom områden där riktlinjerna för maximal ekvivalent ljudnivå vid fasad (55 dBA) överskrids.

Bullerutredningen skall kompletteras i det fortsatta planarbetet.

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. Om bebyggelsen placeras närmare än så ska en riskanalys utföras.

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

I riskanalysen till detaljplanen (2011-10-19) konstateras att de lokala förhållandena är positiva ur riskhänseende, då Lillhagsvägen ger en naturlig buffertzona mellan järnvägen och området samt att naturliga nivåskillnader och skogbeksäddade områden kan begränsa skadeutfallen. I riskanalysen görs vidare bedömningen att ett avstånd på 60 meter från järnvägen kan accepteras för nya byggnader (inklusive bostäder).

- Området mellan järnvägen och nya bostäder ska utformas så att det inte uppmuntrar till stadigvarande vistelse (t.ex. lekplatser och samlingsytor).
- Inga balkonger eller uteplatser som vetter mot järnvägen får finnas på hus som ligger 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

Eventuella påverkan på bebyggelsen av vibrationer från järnvägstrafiken skall utredas i det fortsatta arbetet med detaljplanen.

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 drygt 500 nya bostäder. Ungefär 120 av dessa uppförs som radhus, cirka 300 stycken som bostäder i flerbostadshus och cirka 80 stycken lägenheter genom ombyggnad. Boende- och upplåtelseform kan inte regleras i detaljplanen, men ambitionen är att kunna erbjuda flera sorters boendeformer med olika upplåtelseform.

Vidare möjliggör detaljplanen för handel, vård, kontor, skola och odling. Med avsikt att göra detaljplanen flexibel över tid är användningarna så långt som möjligt inte avgränsade mellan varandra.

Det är av största vikt att all ny bebyggelse anpassar sig efter terräng och befintlig bebyggelse. Där så är möjligt bör de nya småhusen placeras efter den princip som praktiserades för tjänstebostäderna; parallellt och med byggnadsraderna lätt förskjutna till varandra. Riktningar hos de befintliga byggnadskroppar ska behållas vid placering av nya byggnader, vilket skapar en tydlig relation mellan gammalt och nytt. Därtill ska all tillkommande bebyggelse anpassas till de äldre, röda tegelbyggnaderna i planområdets kärna. För att säkerställa detta finns en allmän bestämmelse på plankartan att för all ny bebyggelse gäller att utformning och material skall vara anpassad till den kulturhistoriskt intressanta bebyggelsen.

Service

Viss service finns redan inom området och mycket av denna avses behållas. Dessutom möjliggör detaljplanen för skolverksamhet i stora delar av planområdet. Förslagsvis placeras förskola i anslutning till fotbollsplanen i norr. Planen medger även handel i nästan hela området samt för vård i planområdets östra delar. Handeln begränsas till maximalt 3000 kvm i hela planområdet.



Exempel på hur planområdet kan bebyggas enligt detaljplanen.



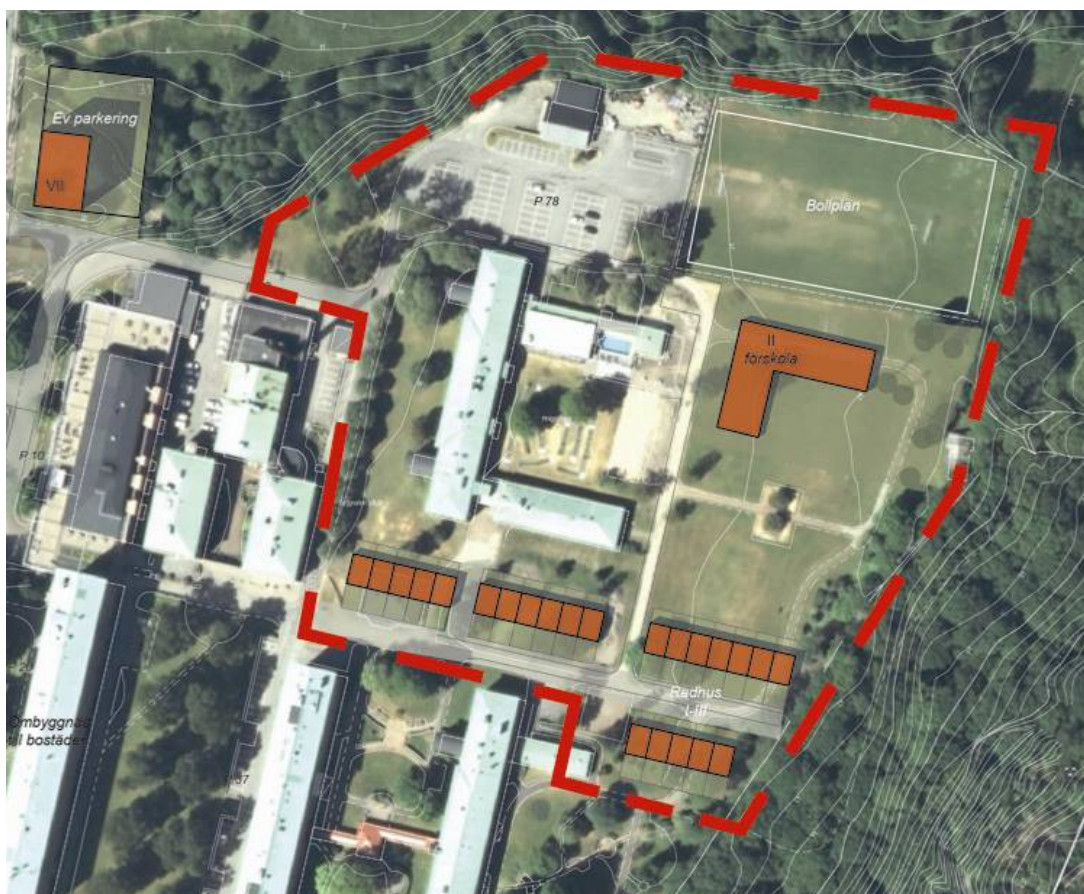
Exempel på hur planområdet kan bebyggas enligt detaljplanen, (bild: Krook & Tjäder)

Alternativ utformning i nordöst –Alternativ 1

I nordöstra hörnet av området finns idag en fotbollsplan som nyttjas av föreningar i omgivningen. Det finns inga avtal kring verksamheten och planen förvaltas av nuvarande markägare. Om planen skall vara kvar och vem som skall driva den i framtiden är oklart. Illustrationerna visar därför på två alternativa utformningar av området. Plankartan redovisar alternativ 1.

Konsekvenser av alternativ 1

- Stora möjligheter till lek och spel på grönyterna.
- Parkering behöver inte flyttas till andra grönytor i planområdet.
- Färre bostäder kan uppföras i området.
- Förskola längst in i området ger längre körväg för angöringstrafik.
- Stora grönytor komenserar för en liten skolgård.



Alternativ 2

Den alternativa utformningen rymmer ca 20 fler småhus och det föreslagna läget på förskolan flyttas till parkeringen. Mellan småhusen lämnas en grön öppen yta för lek och spel och för att ge en visuell kontakt med skogen i väster.

Konsekvenser av alternativ 2

- En ny fotbollsplan kan behöva anordnas i annan del av stadsdelen (utanför planområdet)
- Ytterligare ca 20 bostäder kan uppföras i området.
- Befintlig parkering måste ersättas i andra lägen för att ge plats för förskolan. Kan ge fler parkeringar på grönytor inne i området.
- Minskade möjligheter att kompensera för en liten skolgård.



Beskrivning av delområden

Ny, riven eller förändrad bebyggelse föreslås på sju delområden inom planområdet. 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 mer än att en befintlig byggnad i väster planeras att byggas om till bostäder. Övriga byggnader inom delområdet behålls och husen från 1930-talet ges dessutom på grund av sitt kulturhistoriska värde bevarandebestämmelser. Det är dock möjligt att byggnaderna kan ändra funktion i enlighet med de användningsbestämmelser, som finns på plankartan.



Lägre och högre tegelhus i uppvuxen parkmiljö.



Byggnaden planeras att byggas om till bostäder

Område 2

Detaljplanen medger radhusbebyggelse på ytan söder om fotbollsplanen. Högsta våningshöjd är satt till tre våningar. Radhusen placering inordnas i områdets övergripande riktningar. Detaljplanen medger att en förskola placeras i norra delen av delområdet, men annan användning medges också. Den befintliga förskolan i en mindre paviljong kan ersättas av bostadsbebyggelse.

Mellan befintliga hus och skogen kan några nya byggnader i punkthus om ca sju våningar placeras på yta som idag rymmer parkering. Befintlig byggnad för hospice har ett kulturhistoriskt värde och byggnaden är nyligen upprustad. Men om verksamheten flyttar kan byggnaden ersättas av ett punkthus om tio våningar.



Platsen föreslås bebyggas med tvåvåningshus.



Platsen föreslås att delvis bebyggas

Område 3

De tre befintliga vita sjukhusbyggnaderna rivs, vilket frigör plats för ny bebyggelse. Byggnaderna i form av ett nytt centralt parkrum med den befintliga administrationsbyggnaden i fonden. Husen placeras i samma riktning som närliggande befintlig bebyggelse. Byggnader i sju våningar föreslås mot öster och sex våningar i väster där marknivåerna är lite högre. Under parken finns möjlighet att anordna parkering. Ovensidan av parkeringsanläggningen utformas så att den smälter in i parkmiljön på ett naturligt sätt.



Förslaget vill lyfta fram den gamla entrébyggnaden



Den lägre byggnaden rivs och ersätts med en park

Område 4

Miljön kring Hökällans väg har ett stort kulturhistoriskt värde och all komplettering måste ske med stor hänsyn till befintliga byggnader och träd. Tre nya, friliggande småhus i högst två våningar föreslås i områdets södra del. Dessa kan också uppföras som parhus. Befintliga garage kan ersättas av tre till fyra radhus och några nya småhus rymmer väster om befintligt radhus. Byggrätt ges för uppförande av en rekonstruktion av mangårdsbyggnaden på fd Hökälla gård.



Befintliga radhus vid Hökällans väg



Garagelängan kan ersättas av radhus i två plan

Område 5

Cirka 50 nya radhus i högst tre våningar föreslås på den terrasserade parkeringen i anslutning till planområdets södra entré. Den befintliga terrasseringen, som går i höjdhöjdskurvornas 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 tomt.

Odlingsverksamheten med tillhörande byggnader samt trädgårdsmästarebostaden behålls. Detaljplanen medger viss utökning av ytan för byggnader och ytan för odlingsverksamhet blir större.



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

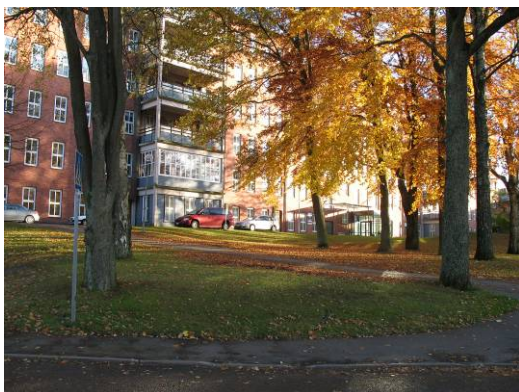


Parkeringen föreslås bebyggas med radhus och småhus

Område 6

I norra delen ordnas ett nytt angöringstorg. Norr om detta finns byggrätt för parkering som är möjligt att bygga på med bostäder i ett punkthus om sju våningar.

På kullen vid befintliga verkstadsbyggnader föreslås ny bebyggelse i ungefär motsvarande utbredning som befintliga byggnader. Två punkthus om åtta våningar ger utsiktslägen mot dalgången.



Byggnaden planeras att byggas om till bostäder



Verkstäderna på kullen föreslås att ersättas med nya bostäder

Område 7

Söder om de gamla tjänstebostäderna för ogift personal föreslås cirka 25 nya radhus i en till tre våningar med en maximal byggnadshöjd på tre våningar. Byggnaderna placeras i relation till de befintliga tjänstebostäderna. Närmast gatan Lillhagsparken finns möjlighet att anordna ett parkeringsdäck som är möjligt att bygga på med fyra våningar för bostäder. Närmast Lillhagsvägen finns möjlighet att ordna parkering i radgarage. En av de fd tjänstebostäderna föreslås rivas för att förbättra framkomligheten för bussar.

Tjänstebostäderna, inklusive de två husen från 1930-talet som ligger norr om Lillhagsvägen behålls och ges på grund av sitt kulturhistoriska värde bevarandebestämmelser.



De gamla personalbostäderna skyddas i detaljplanen



Parkeringen föreslås bebyggas med parkeringsdäck och bostäder



Kulturhistoriskt värdefulla byggnader. 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.

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 belagts med bevarandebestämmelser i detaljplanen. Dessa bestämmelser medför rivningsförbud och exteriöra varsamhetsbestämmelser. För två av de äldre befintliga byggnaderna som finns i Göteborgs bevarandeprogram föreslås även interiöra varsamhetsbestämmelser.

Det finns ett förslag att återuppföra den ursprungliga Hökälla gård som revs på 1920-talet. Detta kan vara möjligt om det utförs med stor anpassning av utseende och byggteknik.

Friytor

Lek och rekreation

Gott om utrymme finns för lek, både på bostadsgårdar och i den fria naturen. En större öppen gräsyta för lek och spel bör ordnas i stadsdelen.

Förutsättningarna för rekreation är i övrigt mycket goda, med kolonilotter 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, präglar området starkt och ska behållas intakta. En ny park framför den gamla administrationsbyggnaden möjliggörs genom rivning av en rättspsykiatrisk vårdbyggnad, vilket delvis återställer miljön till den ursprungliga från 1930-talet.

En del av parkytorna fortsätter att ha kommunalt huvudmannaskap, medan övriga parkytor övergår till att ha enskilt huvudmannaskap, varav en del kommer att ingå i en gemensamhetsanläggning.

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 öst liksom kullarna i väster övergår till naturmark. Dessa skall skötas och underhållas så att de kan fungera för promenader och rekreation. En skötselplan bör tas fram för naturmarken i planområdet. De har också ett viktigt biologiskt värde som skall beaktas.

De träd som har beteckningen n₂ på plankartan skall så långt det är möjligt bevaras. Vid schaktarbeten skall man försöka undvika att gräva innanför en zon som sträcker sig 4 meter utanför trädkronans utbredning.

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 cykelväg längs huvudvägen kompletteras så att den, till skillnad från hur den är idag, 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.



Lillhagsparken ska kompletteras med gång och cykelbana

Biltrafik

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

Parkering / cykelparkering

Målsättningen är att området, på grund av ett gott kollektivtrafikläge, ska kunna använda sig av en lägre parkeringsnorm än andra områden utanför Göteborgs centrum. Dessutom ska verksamheter och bostäder kunna samutnyttja en del av parkeringsplatserna, och på så sätt hålla ner antalet platser.

Mot vägen Lillhagsparken, samt på parkeringen väster om fotbollsplanen finns möjlighet att bygga ett parkeringsdäck om högst 3 meter. Stor del av parkeringen för lägenhetsboende förväntas lösas i parkeringsgarage under byggnader. En del småhus löser parkeringen 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

Den nya bebyggelsen ansluts till det i framtiden kommunala vatten och avloppsnätet. Inom området finns idag ett eget nät för teknisk försörjning i huvudsak förlagt i ett underjordiskt kulvertsystem. Huvudmannaskap för ledningsnätet inom området utreds i det vidare arbetet.

Dagvatten

Parkerna och naturområdena som gränsar till området ger goda förutsättningar för infiltration av dagvatten. Koppartaken på den gamla bebyggelsen innebär dock att dagvattnet från dessa tak ska renas innan utsläpp. Dagvatten från området ska fördröjas.

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 kan det krävas nya transformatorstationer, vilket utreds i det fortsatta arbetet.

Gas finns till förfogande för de exploatörer som önskar detta.

Avfall

Under del av bebyggelsen finns kulvertsystem som bla används för soptransporter. Dessa utlastas i norra delen av planområdet. Hur sophanteringens skall skötas utreds i det fortsatta planarbetet. Plats finns för återvinningshus i norra och södra delen av planområdet finns avsatt på plankartan.

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 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. Det föreslås dock högre hus på kullen vid de fd verkstäderna och mot skogen i öster. Dessa kommer påverka landskapsbilden kring dalgången.

Kulturmiljö

I planförslaget har hänsyn tagits till kulturmiljön, vad gäller Hökälla gård, fornlämningarna samt till den ursprungliga funktionalistiska planen för området. För att återställa några av originalmiljöerna medger planen rivning av vissa byggnader inom planområdet, vilket bl.a. delvis återställer entrén framför den gamla administrationsbyggnaden. Detta får positiv konsekvens för kulturmiljön och bidrar till att den historiska miljön tydliggörs. Dessutom har den äldre bebyggelsen getts skyddsbestämmelser, som har sin utgångspunkt i den bifogade kulturmiljöbeskrivningen och kvalitetsprogrammet. All ny bebyggelse har vidare getts en bestämmelse som påbjuder att utformning 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. Dessa ges inget skydd i detaljplan. Det innebär dock inte att de behöver rivas, men de saknar skydd om det blir aktuellt. Det gäller två paviljonger för arbetsterapi uppförda på 50-talet, samt en paviljong uppförd på 1930-talet, som idag används för hospice.

Naturmiljö

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

Påverkan på luft

Ett större antal boende och nya verksamheter kan ge en liten ökning av den lokala trafikmängden 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 busstrafiken, kan öka turtätheten och främja ett kollektivtrafiknyttjande.

Påverkan på vatten

Lillhagsbäcken norr om planområdet kan komma att påverkas av stabiliseringsåtgärder. Stora icke hårdgjorda ytor finns i området. Förutsättningar för infiltration och utjämning av dagvatten bedöms som goda. 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.

Sociala konsekvenser

Planens ambition är att erbjuda olika typer av boende, som seniorboende, gruppboende, mm. Med dels en sådan blandad boendeform och dels en variation av bostadstyp och upplåtelseform finns goda förutsättningar för en socialt integrerad stadsdel. Dock finns begränsningar i detaljplanens möjligheter att styra boende- och upplåtelseform.

Tryggheten förbättras med ett större antal permanentboende, 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 bostadsområdena i norr, vilket också kan ha positiv effekt på tryggheten i och med ökat flöde av människor. De halvprivata gårdarna som skapas mellan flerbostadshusen, alternativt mellan flerbostadshusen och skogen, skapar ytor för samvaro och gemenskap. Även de befintliga, informella parkerna kan ge ytor för samvaro boende emellan.

Det finns goda förutsättningar att skapa en barnvänlig stadsdel med stora möjligheter till lek och spel på de stora grönytorerna i området. I stadsdelen planeras för en förskola och skolor finns i angränsade stadsdelar.

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