

Detaljplan för äldreboende med mera vid Doktor Allards Gata inom stadsdelen Guldheden

Utökat förfarande

PLANBESKRIVNING

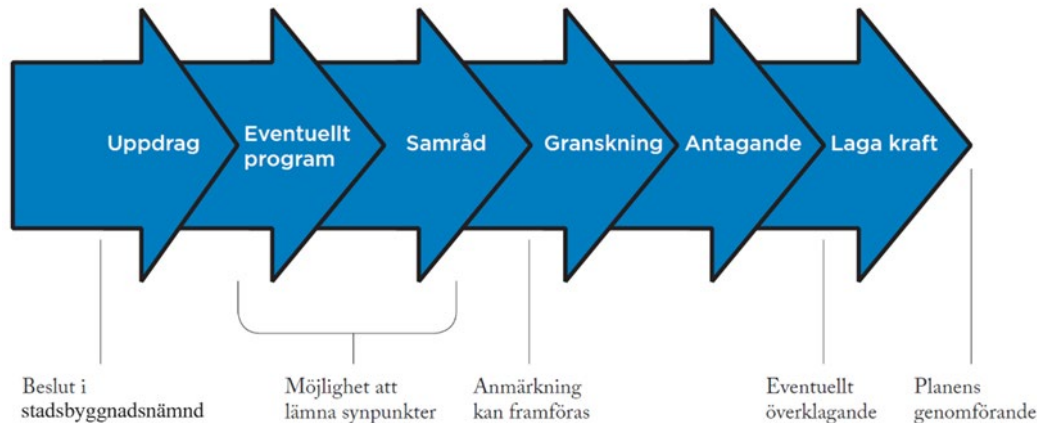


Beslutshandling inför granskning

Planprocessen

Detaljplanearbetet är indelat i flera skeden. Samrådet syftar till att samla in information, önskemål och synpunkter som berör planförslaget i ett tidigt skede i detaljplanearbetet. Vid granskningen är planförslaget färdigställt. För att vara säker på att senare ha rätt att överklaga beslutet att anta detaljplanen ska skriftliga synpunkter lämnas senast under granskningstiden.

När detaljplanearbetet påbörjas är ofta beslut som berör planen redan fattade i demokratisk ordning, såsom markanvändning i översiktsplanen och eventuellt mera detaljerat i program.



Planinformation

Planarbetet startade 2017-12-19

Detaljplanen är upprättad med utökat planförfarande

Handlingarna (ej fastighetsförteckning) finns på Göteborgs Stads hemsida:

www.goteborg.se/planochbyggprojekt

Fastighetsförteckning, beslutsprotokoll, övriga handlingar och utredningar samt kartor finns på Stadsbyggnadsförvaltningen, adress och öppettider: www.goteborg.se

Granskningstid:

Granskningstiden är 2024-12-04 – 2024-01-22.

Information om planförslaget lämnas av:

Hamid Akhlaghi Boozani, Stadsbyggnadsförvaltningen, tfn 031-368 15 78

Rut Näsman, Exploateringsförvaltningen, tfn 031-365 58 93

Fredrik Olausson, Exploateringsförvaltningen, tfn 031-368 11 37

Ulf Bredby, Exploateringsförvaltningen, tfn 031-368 29 11

GRANSKNINGSHANDLING

Beslutshandling inför granskning

Datum: 2024-10-24

Aktbeteckning: 2-xxxx

Diarienummer SBF: SBF- 2023-00143

Handläggare SBF

Hamid Akhlaghi Boozani

Tel: 031-368 15 78

Hamid.akhlaghi.boozani@stadsbyggnad.goteborg.se

Diarienummer EXF: EXF-2023-00466

Handläggare EXF

Fredrik Olausson

Tel: 031-368 11 37

Fredrik.olausson@exploatering.goteborg.se

Detaljplan för Äldreboende med mera vid Doktor Allards Gata inom stadsdelen Guldheden

Detaljplanen är upprättad med utökat planförfarande enligt PBL (2010:900, SFS 2014:900)

Göteborgs Stad har genomfört en omorganisation vid årsskiftet 2022/2023. Detta ärende hade fram till 2022-12-31 diarienummer 0707/16 hos Stadsbyggnadskontoret. Sedan 2023-01-01 hanteras ärendet istället av Stadsbyggnadsförvaltningen.

Planbeskrivning

Detaljplanen omfattar följande handlingar:

Planhandlingar

- Planbeskrivning (denna handling)
- Plankarta med bestämmelser

Övriga handlingar

- Fastighetsförteckning (publiceras ej på Internet)
- Illustrationsritning
- Grundkarta
- Avgränsningssamråd Länsstyrelsen, förundersökning samt yttrande
- Miljökonsekvensbeskrivning, EnviroPlanning AB, 2024-10-03

GRANSKNINGSHANDLING

Utredningar

Rubrik	Företagsnamn	organisations nummer	Datum	Beställare
Naturvärdesinventering	Pro Natura	8572063488	2020-09-18	Stadsbyggnadskontoret
Kulturmiljöutredning	WSP Sverige AB	5560574880	2020-11-03	Stadsbyggnadskontoret
Antikvarisk konsekvensbeskrivning	Stadsbyggnadskontoret	2120001355	2022-06-28	Stadsbyggnadskontoret
Grönstrukturutredning	Park- och naturförvaltningen	2120001355	2022-07-06	Park- och naturförvaltningen, Göteborg stad
Trafikbullerutredning	Norconsult Sverige AB	5564053964	2022-01-18	Stiftelsen Neuberghska Ålderdomshemmet (planintressent)
Externbullerutredning	Norconsult Sverige AB	5564053964	2024-03-22	Stiftelsen Neuberghska Ålderdomshemmet (planintressent)
PM Markföroreningar	Relement Miljö Väst AB	5567470181	2022-02-21	Stiftelsen Neuberghska Ålderdomshemmet (planintressent)
PM Trafik- och utformningsförslag	WSP Sverige AB	5560574880	2024-06-28	Trafikkontoret, Göteborg stad
Sociala- och barnkonsekvensanalyser	Stadsbyggnadskontoret	2120001355	2024-10-24	Stadsbyggnadskontoret
PM Geoutredning	Petro Marin AB	5590169180	2024-08-09	Stiftelsen Neuberghska Ålderdomshemmet (planintressent)
PM Berg komplettering	Norconsult Sverige AB	5564053964	2024-07-01	Stiftelsen Neuberghska Ålderdomshemmet (planintressent)
Solljusanalys	Izikowitz arkitektkontor AB	5593466898	2024-09-27	Stiftelsen Neuberghska Ålderdomshemmet (planintressent)
Dagsljusanalys	Tengbomgruppen AB	5563299113	2024-01-23, 2024-09-26	Stiftelsen Neuberghska Ålderdomshemmet (planintressent)
Mobilitets- och parkeringsutredning	HERUD Konsult AB	5569708562	2024-03-15	Stiftelsen Neuberghska Ålderdomshemmet (planintressent)
Dagvatten- och skyfallsutredning	Kretslopp och vatten, Göteborg Stad	2120001355	2024-10-30	Stadsbyggnadskontoret
Platsbedömning luft	Miljöförvaltningen	2120001355	2020-12-08	Stadsbyggnadskontoret

Innehållsförteckning

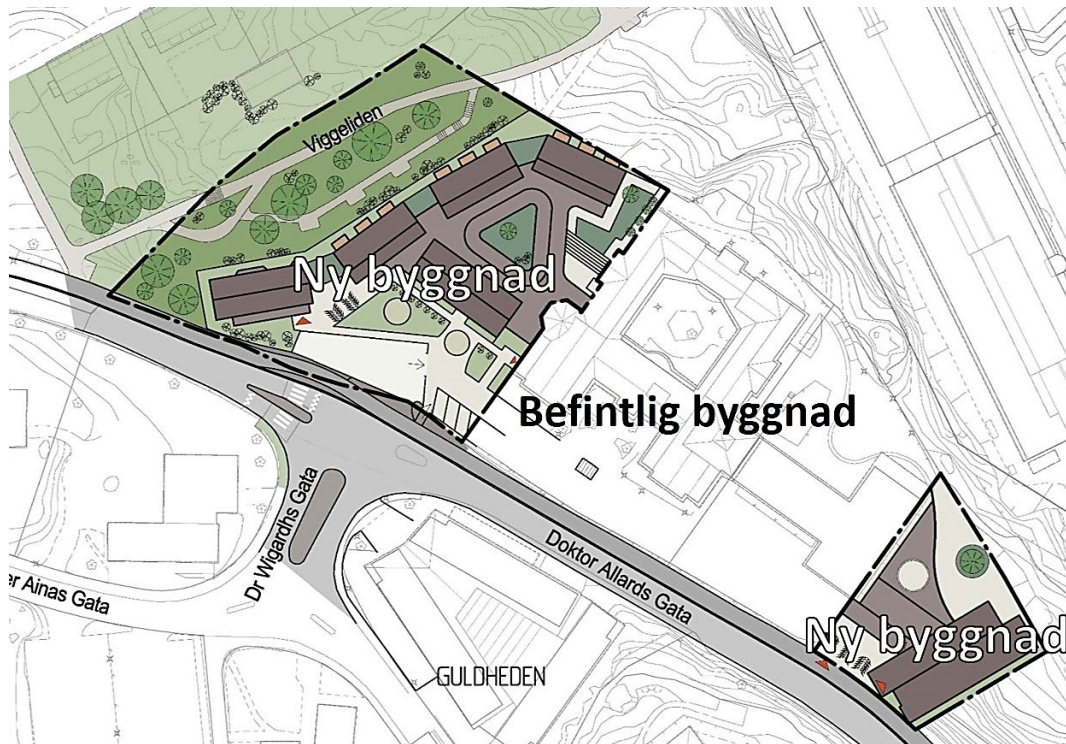
DETALJPLAN FÖR ÄLDREBOENDE MED MERA VID DOKTOR ALLARDS GATA INOM STADSDELEN GULDHEDEN	1
<i>Planprocessen</i>	2
<i>Planinformation</i>	2
<i>Granskningstid:</i>	2
PLANBESKRIVNING	3
DETALJPLANEN OMFATTAR FÖLJANDE HANDLINGAR:	3
INNEHÅLLSFÖRTECKNING	5
LÄSHÄNVISNING	7
SAMMANFATTNING	8
<i>Planens syfte och förutsättningar</i>	8
<i>Planens innebörd och genomförande</i>	9
<i>Överväganden och konsekvenser</i>	12
<i>Överensstämmelse med och avvikelse från översiktsplanen</i>	13
PLANENS SYFTE OCH FÖRUTSÄTTNINGAR	13
<i>Syfte</i>	13
<i>Läge, areal och markägoförhållanden</i>	13
<i>Planförhållanden och tidigare ställningstaganden</i>	15
<i>Markförhållanden och geoteknik</i>	22
<i>Vegetation, fauna och ekologiska värden</i>	25
<i>Fornlämningar, kulturhistoria och befintlig bebyggelse</i>	32
<i>Sociala förutsättningar</i>	40
<i>Trafik, parkering, kollektivtrafik och tillgänglighet</i>	43
<i>Service</i>	45
<i>Teknisk försörjning</i>	50
<i>Risk och störningar</i>	51
DETALJPLANENS INNEBÖRD OCH GENOMFÖRANDE	55
<i>Bebyggelse</i>	55
<i>Solljus och dagsljus</i>	64
<i>Trafik, parkering, kollektivtrafik och tillgänglighet</i>	69
<i>Service</i>	71
<i>Friytor, park och grönområde</i>	71
<i>Sociala aspekter och åtgärder</i>	74
<i>Teknisk försörjning</i>	75
<i>Övriga åtgärder</i>	80
<i>Fastighetsindelning</i>	87
<i>Huvudmannaskap och ansvarsfördelning</i>	87
<i>Fastighetsrättsliga frågor</i>	88
<i>Avtal</i>	90
<i>Dispenser och tillstånd</i>	91
<i>Tidplan</i>	91
<i>Upplysningar</i>	91
<i>Genomförandetid</i>	91
ÖVERVÄGANDEN OCH KONSEKVENSER	91
<i>Motiv till detaljplanens reglering</i>	93
<i>Nollalternativet</i>	99
<i>Sociala konsekvenser och barnperspektiv</i>	100
<i>Miljökonsekvenser</i>	104

GRANSKNINGSHANDLING

<i>Ekonomiska konsekvenser av detaljplanen</i>	115
ÖVERENSSTÄMMELSE MED OCH AVVIKELSER FRÅN ÖVERSIKTSPLANEN	116
<i>Sammantagen bedömning</i>	116
<i>Parker, natur och vatten</i>	116
<i>Mål och visioner Innerstaden</i>	117
<i>Utvecklingsstrategi för Innerstaden</i>	117
<i>Riksintressen och översiktsplanen</i>	117

Läshänvisning

Denna detaljplan omfattar två planområdesdelar, en nordlig och en sydlig del. Mellan dem finns en befintlig byggnad som hyser verksamhet för äldreboende, skola och förskola med mera. Den befintliga byggnaden föreslås att byggas till i norr respektive söder. I planbeskrivningen används begreppet *planområdet* vilket då avser båda delarna. I planbeskrivningen refereras på flertalet ställen till *befintlig byggnad* och med det avses det befintliga äldreboendet, en byggnad som egentligen ligger utanför planområdet. Inom planområdet finns ytterligare en befintlig byggnad, en gammal scoutstuga.



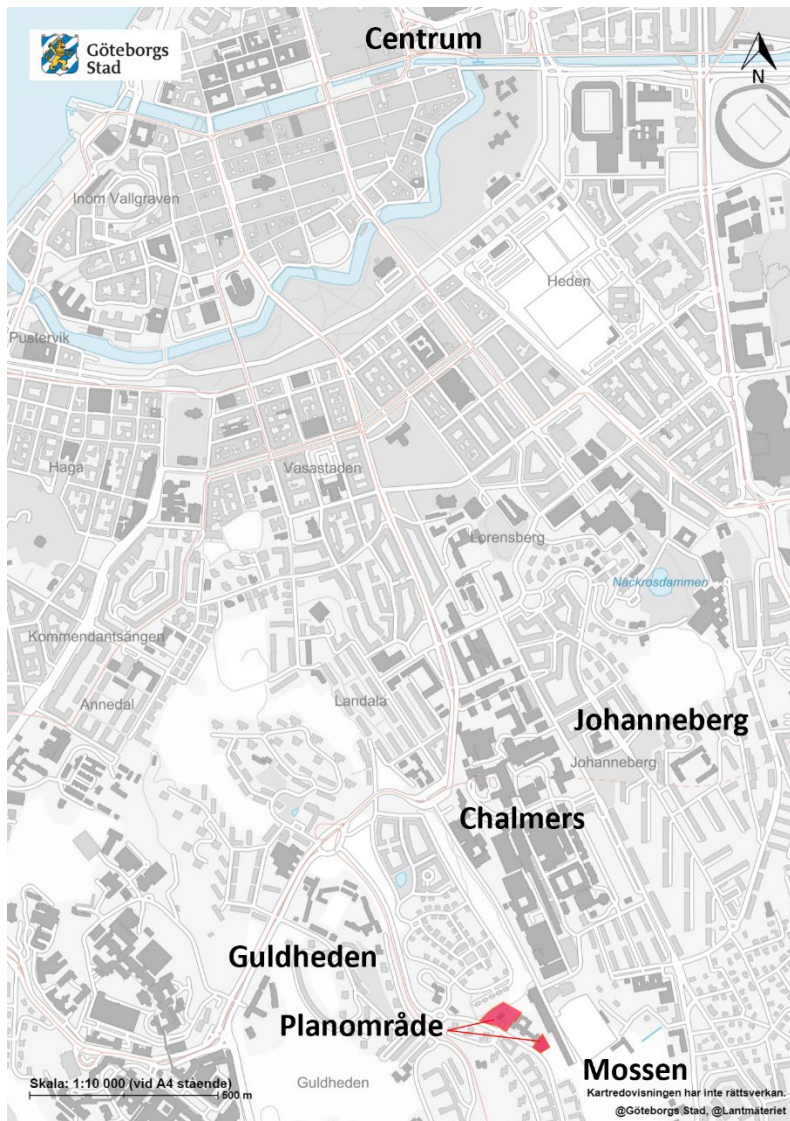
Figur 1 Illustrationsplan över befintlig byggnad och de föreslagna tillbyggnaderna.

I dokumentet refereras även till "parkförslaget". Det avser det parallella arbete som genomförts och som omfattar ett gestaltungs-förslag för Viggelidens parkstråk.

Sammanfattning

Detaljplaneområdet är beläget i Södra Guldheden cirka 3 kilometer söder om Göteborgs centrum. Planområdet ligger cirka 200 meter från Dr Fries Torg i stadsdelen Guldheden och i anslutning till befintliga byggnader inom verksamheten för Neuberghska Bambergerska Äldreboendet, Montessoriskolan Alexandra samt fristående förskolan Noak Ark.

Byggnadsnämnden beslöt 2017-03-21 att uppdra åt kontoret att upprätta detaljplan för äldreboende med mera samt att om möjligt upprusta Viggeliden med gång- och cykelbana. Med hänsyn till närliggande betydelsefulla kulturmiljöer valde kontoret utökat farande för detaljplanprocessen.



Figur 2 Lokalisering av planområdet i stadsdelen Guldheden, se röd markering.

Planens syfte och förutsättningar

Syftet med detaljplanen är att pröva markens lämplighet för äldreboende, skoländamål samt bostadsändamål. Planen syftar samtidigt till att värna om platsens

befintliga kvaliteter och värden. Projektet syftar också till att göra Viggeliden samt intilliggande naturmiljö användbara för fler.

På platsen finns idag Neuberghska Bambergerska äldreboendet som drivs i regi av Stiftelsen Neuberghska Ålderdomshemmet och Edith och Julius Bambergers Stiftelse i samarbete med Judiska Församlingen. Inom verksamheten finns även skolverksamhet.

Planen ska bidra till funktionsblandning och täthet genom komplettering av befintlig bebyggelse i direkt närheten till kollektivtrafik. Planen ska stärka tvärförbindelsen mellan Johanneberg och Guldheden samt skapa sociala och rumsliga sammanhang.

Planens intention är att undvika skada på riksintresset för kulturmiljö. Om det inte är möjligt så kan dock inte påtaglig skada accepteras. Negativ påverkan på park- och naturmark samt övriga kulturvärden ska minimeras. Planens målsättning är också att öka kvaliteten på kvarstående allmänplats park och natur. Samtidigt möjliggör planen högkvalitativ boendemiljö och arbetsmiljö för verksamheten.



Figur 3 Flygfoto från norr över planområdet och dess närområde. Planområdet markerat med gult streckad linje.

Planens innebörd och genomförande

Planområdet omfattar fyra fastigheter som idag rymmer äldreboende och skolverksamhet. Planområdet angränsar i söder till Doktor Allards gata och till park samt natur i norr, väster och öster.

Förslaget innebär en utveckling av äldreboende och skolverksamhet samt ett tillskott av bostäder i form av så kallade små lägenheter. Förslaget innebär en minskning av allmän platsmark (natur) med cirka 40 kvadratmeter till förmån för kvartersmark, samt en minskning av kvartersmark med cirka 6 kvadratmeter till förmån för allmän platsmark (gata).



Figur 4 Flygfoto över planområdet och dess omland.

I den norra delen möjliggör planförslaget att fastigheterna kan bebyggas mot Viggeliden samt mot Doktor Allards gata. I norr begränsas byggnadsarean (BYA) till 1225 kvadrater för hela användningsområdet. Största tillkommande bruttoarea (BTA) i den norra delen är 400 kvadrater för användningen kontor och 1000 kvadrater för användningen bostäder. Planintressentens intention är att bygga studentbostäder, forskarbostäder och personalboende inom användningen B-Bostäder. Den återstående möjliga bruttoarean, cirka 3000 kvadrater, ska användas för äldreomsorg.

Högsta tillåtna nockhöjd varierar över det norra området, i stora drag från +76 meter över nollplanet mot Viggeliden, till +79 mot Dr Allards gata. Höjderna möjliggör 3 våningar mot Viggeliden och fyra våningar mot Dr Allards gata. Marken sluttar österut, med Dr Allards gata som högsta punkt på cirka +71,1 vid infarten till befintligt äldreboende. Viggeliden ligger på cirka +61,0 meter över nollplanet i mitten av sin sträcka.

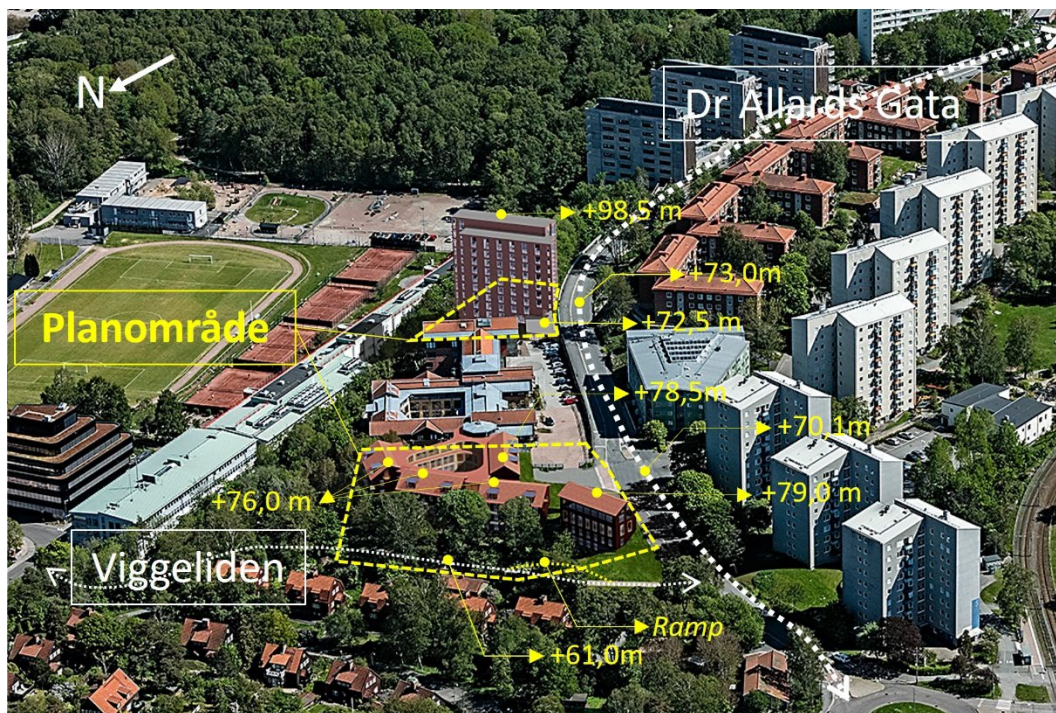
I den södra delen är bostäder huvudanvändningen. Här möjliggörs även användningen skola. Största tillkommande bruttoarea (BTA) i den södra delen är 5500 kvadrater.

Planförslaget möjliggör ny bebyggelse i form av ett lamellhus. Högsta tillåtna totalhöjd är + 95,5 i en del och +98,5 meter över nollplanet i en del, vilket möjliggör 12 våningar. Mellan lamellhuset och befintlig byggnad möjliggörs en lägre byggnation för att bevara utblick för gående längst Doktor Allards gata och begränsa utsiktspåverkan för boende vid Dr Liborius gata. Begränsningen minskar också påverkan på dagsljusstillgången på fasad och inomhus i befintlig byggnad. Som referens ligger Dr Allards gata på cirka +73,0 meter över nollplanet vid tillkommande lamellhus.

I samband med detaljplanen genomförs vissa åtgärder på Dr Allards gata. Den befintliga mittrefugen öster om korsningen rivs och gång- och cykelbanan kan därmed parallellförlyttas söderut. Refugen är inte nödvändig att behålla, då det inte finns någon

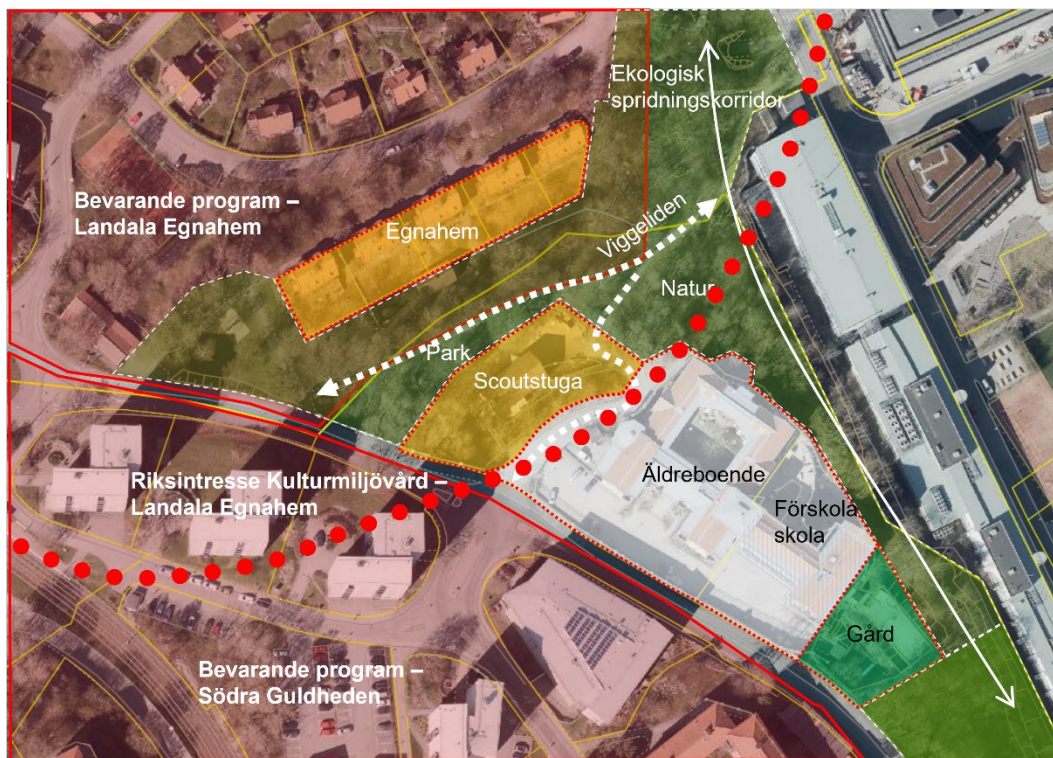
gångspassage på denna sida av korsningen. Syftet med parallellförflyttningen av gång- och cykelbanan är att skapa mer avstånd mellan gång- och cykelbanan och äldreboendets lastyta på kvartersmark. Åtgärden ger bättre förutsättningar för äldreboendet att lösa sin logistik på kvartersmark och innebär samtidigt att sikten mot cykelbanan förbättras, för fordon som kör ut från äldreboendet.

Idag finns en möjlighet att cykla från Dr Allards gatan till Viggeliden, via äldreboendets infart. Denna möjlighet försvinner när äldreboendet utökas. Parallellt med planarbetet studeras därför möjligheterna att bredda Viggelidens gångväg till 3 meters bredd samt anlägga en ramp förbi trappan vid den västra entrén till parken. Stöd för åtgärderna finns i gällande detaljplan för parken samt aktuellt planförslag som anger användningen allmän plats PARK.



Figur 5 Flygfoto över planområdet och dess omland. Redovisning av förutsättningar på platsen.

Överväganden och konsekvenser



Figur 6 Karta över befintliga intressen och förutsättningar.

Avvägningar har gjorts mellan olika allmänna intressen, såsom riksintresse för kulturmiljövårderna, övriga kulturmiljövårderna, naturvärden, friyta för barn samt verksamhetsintresset. Den sammanvägda bedömningen är att tillskapande av utvecklingsmöjligheter för befintlig verksamhet kan ske utan betydande negativ påverkan på nämnda intressen.

Marken inom planområdet närmast Viggeliden *uppfattas* som allmän plats park/natur och lektytor men är planlagt som kvartersmark. Planförslaget innebär att ett markbyte mellan allmän plats och kvartersmark görs. Den mest tillgängliga ytan inom kvartersmark, den närmast Viggeliden, omvandlas till allmän plats PARK. Brant och icke tillgänglig naturmark omvandlas till kvartersmark. Markbytet innebär ett marginellt ianspråktagande av allmän plats om cirka 40 kvadratmeter. Det innebär att potentiell mark för rörelse, lekvärden, socialt samspel och ekosystemtjänster ianspråktagas för bebyggelse. Värdena avses kompenseras för och parallellt med planarbetet studeras hur Viggelidens parkstråk kan utvecklas genom förstärkning av de värden som kvarstår.

Planförslagets nuvarande utformning kan inte tillgodose eller säkerställa tillräcklig friyta enligt de rekommendationer för barns uteyta som finns, och inte heller den nuvarande situationen medger detta. Nu ritat förslag möjliggör uteytor om cirka 1700 kvadratmeter. Enligt sammanställningen från planintressenten om antalet barn, samt Göteborgs stads riktlinjer, finns ett framräknat behov av friyta som spänner mellan cirka 3 500 kvadratmeter för att uppnå en funktionell friyta och 2 300 kvadratmeter för att nå en acceptabel nivå inom innerstaden. Lamellhuset i söder byggs på mark som delvis idag används som skolgård. Detaljplanen reglerar därmed en öppenytta vilket innebär att

lamellhuset behöver utföras på pelare, så att markytan under lamellen kan användas till skolgård. Hälften av den ytan som bebyggs i planens södra del är brant och inte användbar som skolgård utan komplicerad markuppbyggnad, vilket inte bedöms rimligt. Hälften av ytan bevaras för friyta och skolverksamhet.

Planförslagets utformning innebär att bebyggelse kan uppföras med varierande avstånd mellan 1,5 och 5 meter till fastighetsgränsen. Naturvärden kommer därmed att påverkas. Kompensationsåtgärder avses genomföras och sammantaget bedöms de negativa konsekvenserna på naturmiljön vara begränsade.

Planområdet inbegriper höga kulturhistoriska värden av såväl riksintresse för kulturmiljövården och kommunala bevarandebestämmelser. Planförslaget har, i tillräckligt hög omfattning, anpassats till kulturmiljön genom utformningsbestämmelser och med en tydlig avgränsning i bygggrätten vad gäller volym, skala och form. Sammantaget bedöms planförslaget innebära måttliga negativa konsekvenser för kulturmiljön men bedöms inte innebära risk för påtaglig skada på riksintresset.

Överensstämmelse med och avvikelse från översiktsplanen

Planförslagets innebörd och föreslagna användningar gällande förtätning i staden överensstämmer med översiktsplanens intentioner och rekommendationer.

Planförslaget bedöms inte innebära risk för påtaglig skada på riksintresse för kulturmiljö.

Planens syfte och förutsättningar

Syfte

Syftet med detaljplanen är att pröva markens lämplighet för äldrevårdsändamål, skoländamål samt bostadsändamål. Planen syftar samtidigt till att värna om platsens befintliga kvaliteter och värden. Projektet syftar också till att göra Viggeliden samt intilliggande naturmiljö användbara för fler.

Neuberghska och Bambergerska stiftelserna bedriver med Judiska församlingen äldreboende och skola i sin anläggning vid Doktor Allards Gata. Verksamheten behöver utvecklas.

Planen ska bidra till funktionsblandning och täthet genom komplettering av befintlig bebyggelse i direkt närheten till kollektivtrafik. Planen ska stärka tvärförbindelsen mellan Johanneberg och Guldheden samt skapa sociala och rumsliga sammanhang.

Intentionerna i planen är att undvika intrång och negativ påverkan på park- och naturmark samt kulturvärdena i största möjligaste mån och att öka kvalitén av kvarstående allmänplats park och natur. Samtidigt möjliggör planen hög kvalitetboendemiljö och arbetsmiljö för verksamheten.

Läge, areal och markägförhållanden

Detaljplaneområdet är beläget i Södra Guldheden cirka 3 kilometer söder om Göteborgs centrum.

Planområdet berör fastigheterna Guldheden 33:1, Guldheden 33:3, Guldheden 33:4 samt Guldheden 754:22.



Figur 7 Planområdets läge i stadsdelen.

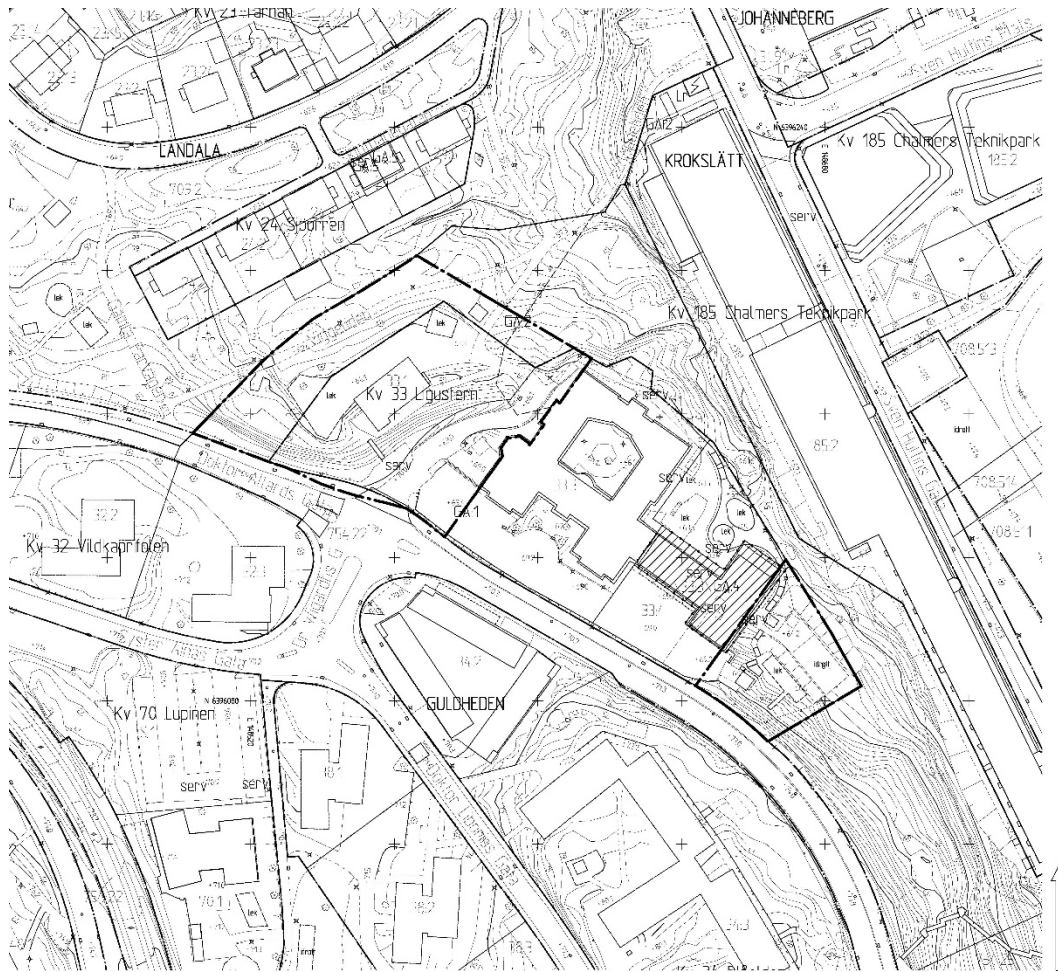
Planen ligger i en kuperad del av Göteborg. Sven Hultins gata, nordost om planområdet ligger på cirka 45 meter över nollplanet och Dr Allards gata ligger på cirka 73 meter över nollplanet vid den södra delen av planområdet.

Planområdet ligger i sluttningarna ned mot den dalgång som separerar Guldheden från Johanneberg och i vilken många av byggnaderna tillhörande Chalmers tekniska högskola är belägna. Sluttningarna är delvis branta och bevuxna med en smal remsa av skogsmark.

De västra delarna av planområdet är belägna på planare mark vilken till stor del består av bebyggelse, tomtmark, gatumark och liknande. I denna del finns också parkmiljöer.

Söder och väster om planområdet finns större komplex av flerfamiljshus, Södra Guldhedens grannskapsenheter, medan bebyggelsen norr om planområdet präglas av villabebyggelse med trädgårdar, Landala Egnahem, och mellanliggande grönområden. I öster tar Chalmers högskoleområde vid där större huskroppar förekommer omväxlande med parkeringsplatser och idrottsanläggningar. Doktor Allards gata som avgränsar planområdet i sydväst är en relativt bred väg som går i nordväst-sydöstlig riktning med en längsgående gång- och cykelväg.

Planområdet omfattar cirka 5700 kvadratmeter. Kommunen äger fastigheter Guldheden 754:22 och Guldheden 33:1. Stiftelse Edith Och Julius Bambergers och Stiftelse Neuberghska Ålderdomshemmet äger tillsammans fastigheterna Guldheden 33:3 samt \33:3\ som är en 3D-fastighet. Judiska Församlingen I Göteborg är ägare till fastigheten Guldheden 33:4. Stiftelserna Edith Och Julius Bambergers och Stiftelse Neuberghska Ålderdomshemmet är tillsammans tomträttsinnehavare av fastigheten Guldheden 33:1.



Figur 8 Grundkarta, befintlig situation, med planområdesgränser. Det visar berörda fastigheter samt servitutgränser både inom och i anslutning till planområdet.

Guldheden 33:1 är upplåten med tomträtt. Några övriga kända nyttjanderättshavare finns inte. Fastighetsägare och rättighetshavare framgår av fastighetsförteckningen.

Planförhållanden och tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

Gällande översiktsplan för Göteborg antogs av kommunfullmäktige 2022-05-19.

Målet med översiktsplanen är en hållbar stadsutveckling, nu och på lång sikt.

Huvudstrategierna för att nå dit är att utgå från att staden ska utvecklas på ett nära, sammanhållet och robust sätt.

Innerstaden i en nära, sammanhållen och robust stad

Centrala Göteborg ska byggas för invånarna, erbjuda en jämlik, hälsofrämjande och hållbar livsmiljö, oavsett ålder, inkomst eller bakgrund. Offentliga rum och bebyggelse ska samverka för en god gestaltad stadsmiljö med ett blomstrande näringsliv och hållbar mobilitet.

Nära stad innebär att förutsättningar skapas för en utvidgad innerstad där stadskvaliteter sprids i ett större område. Området ska stärkas med fler tillgängliga, offentliga rum, fler målpunkter och bättre service som fler människor får nära till.

Sammanhållen stad syftar på att staden ska vara både fysiskt och socialt sammanhållen. I centrala Göteborg finns barriärer, som har effekten att det på flera platser är svårt att ta sig fram. För att skapa förutsättningar för en växande stadskärna och en utvidgad innerstad, behöver effekterna av barriärerna minska. Mångfald ska främjas genom att aktivt motverka boendesegregation och utträngning av mindre verksamheter.

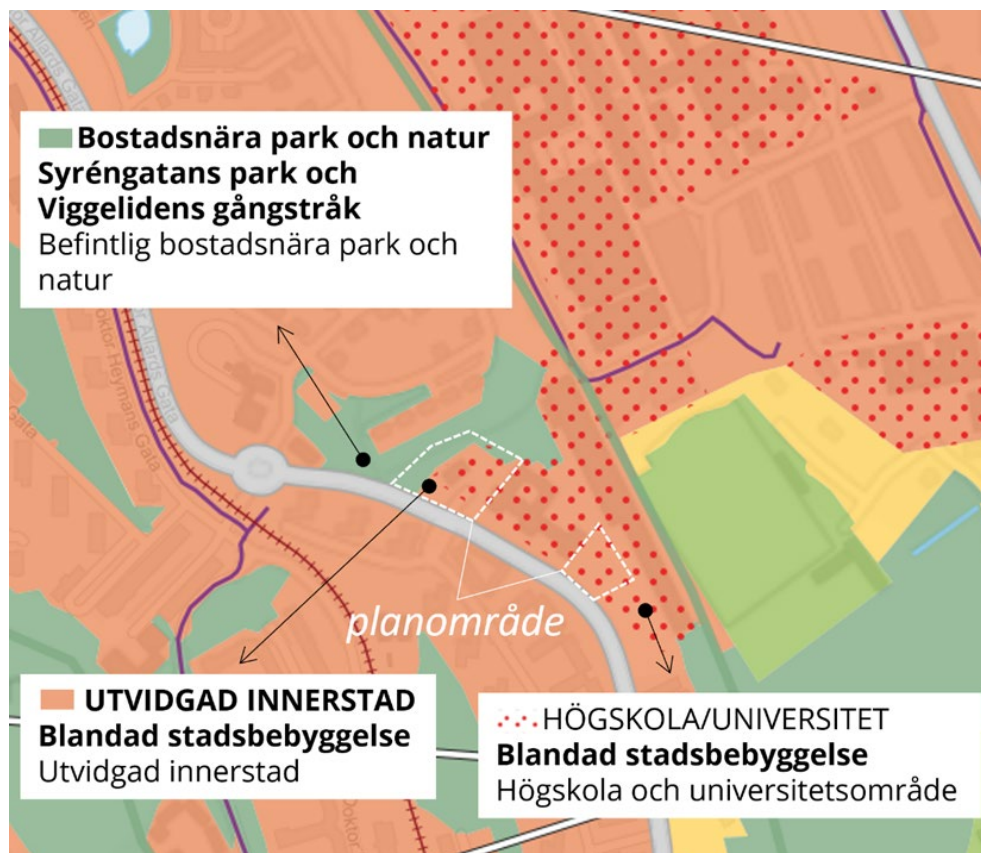
Robust stad innebär i centrala Göteborg bland annat ett starkt och mångsidigt näringsliv. Därför måste fler lägen som är attraktiva för handel och kontor tillskapas. Robust stad betyder också att ytor för klimatanpassning och ekosystemtjänster ska utvecklas i syfte att rusta staden för ett förändrat klimat.

Planerad markanvändning

Översiktsplanen anger *Blandad stadsbebyggelse* och definierar området som *Utvidgad innerstad*.

Utöver *Utvidgad innerstad* är marken för aktuellt planområde utpekad som:

- Högskola/universitet inom innerstad, område för blandad stadsbebyggelse
- Bostadsnära parker och natur inom innerstad, område för parker, natur- och rekreationsområden



Figur 9 Markanvändningskarta, utdrag ur Göteborgs stads översiktsplan 2022.

Utvidgad innerstad

Rekommendationerna anger bland annat att innerstaden ska kompletteras så att bostäder, service och arbetsplatser fortsatt ska blandas. Nybyggnation ska i första hand ske på redan ianspråktagen mark. Samhällsservice som skolor ska säkerställas vid nybyggen. Tillgänglighet för fotgängare och cyklister ska stärkas. Hänsyn tas till befintlig bebyggelse och kulturhistoriska värden. Området ska följa tematiska inriktningar för livsmiljö, parker, bostäder, samhällsservice, mobilitet, näringsliv och säkerhet.

Högskola/universitet

I den fysiska planeringen ska hänsyn tas till lärosätets expansionsbehov, både avseende kärnverksamheten, önskemål om student- och forskarbostäder samt rumsliga behov hos verksamheter som är nära kopplade till lärosätets verksamhet, där den fysiska närheten mellan dem är av betydelse.

Bostadsnära parker och naturområden

Bostadsnära parker och naturområden ska vara minst 0,2 hektar, 45 meter breda och sammanhängande. Om sådana parker saknas, kan stadsparker inom 300 meter gångavstånd ersätta dem. Parkerna bör vara tillgängliga utan att behöva korsa trafikleder, vattendrag eller större nivåskillnader. Målet är att ha ett komplett utbud av bostadsnära parker.

Riksintresse för kulturmiljövård

Planområdet berör den södra utkanten av den kulturhistoriska miljön Landala Egnahem som också är ett riksintresse för kulturmiljö enligt 3 kap miljöbalken.

Riksantikvarieämbetet, RAÄ, beslutade 1987-11-05, rev 1997-08-18 om riksintresset med motivet att det är Göteborgs första och arkitektoniskt mest konsekvent genomförda egnahemsområde på en hög bergsplata söder om innerstaden. Området visar det tidiga 1900-talets planerings- och bebyggelseideal. Läs mer under kapitel *Fornlämningar, kulturhistoria och befintlig bebyggelse*.

I översiktsplanen föreslås utbyggnad och komplettering i de flesta av stadens bebyggda delar. Nedan anges vad som utpekats i översiktsplanen som viktiga karaktärsdrag och strukturer i stadsmiljön som bidrar särskilt till att göra motivet till riksintresset avläsbart. Dessa ska värnas vid planering av ny bebyggelse.

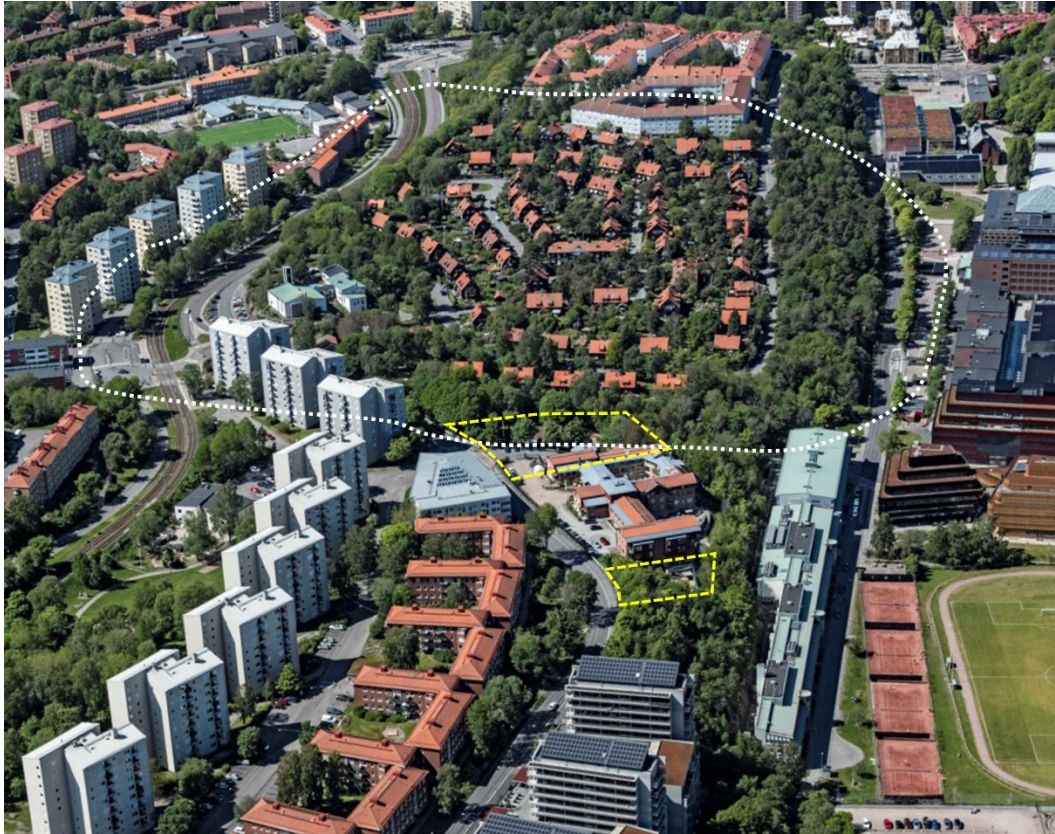
- Egnahemsområdet som sammanhållen helhetsmiljö med trähusbebyggelse omgiven av grönska. En egen enklav i staden.
- Planmönster upprättat av stadsingenjör Albert Lilienberg som med ett gatunät som är anpassat till den kuperade terrängen. Krökta gator mynnar ut i ett par öppna platser. De omsorgsfullt utformade stadsrummen som var del av den ursprungliga planeringen. Egnahemsplatsen och Furuplatsen är viktiga inslag i miljön.
- Områdets enhetlighet. Välbevarade parhus, villor och radhus utförda med omsorgsfull gestaltning.
- En nationalromantisk arkitekturstil undantaget radhusen vid Furuplatsen som har ett uttryck präglat av 20-talsklassicism.

GRANSKNINGSHANDLING

- Stödmurar och trappor av grovt huggen granit, terrasserade trädgårdar med tallar och Rododendron som återkommande inslag.
- Entréer in i området med gångstigar, stenmurar, trappor, grönska
- Topografi och randgrönska. Sammanhängande grönytorna som omgärdar området.
- Områdets visuella samband och fronter mot den omgivande staden.



Figur 10 Riksintresse för kulturmiljövård och dess avgränsning. Informationskartan Västra Götaland, Länsstyrelsen. Den gröna streckade linjen visar planområdet.



Figur 11 Ortofoto över riksintresseområdet och dess omland. Ungefärligt riksintressegräns markerat med vit prickad linje. Planområdet visas med en gul streckad linje.

Genom följande förhållningssätt avser staden tillgodose riksintresset inom område Landala egnahem [O 2:6]:

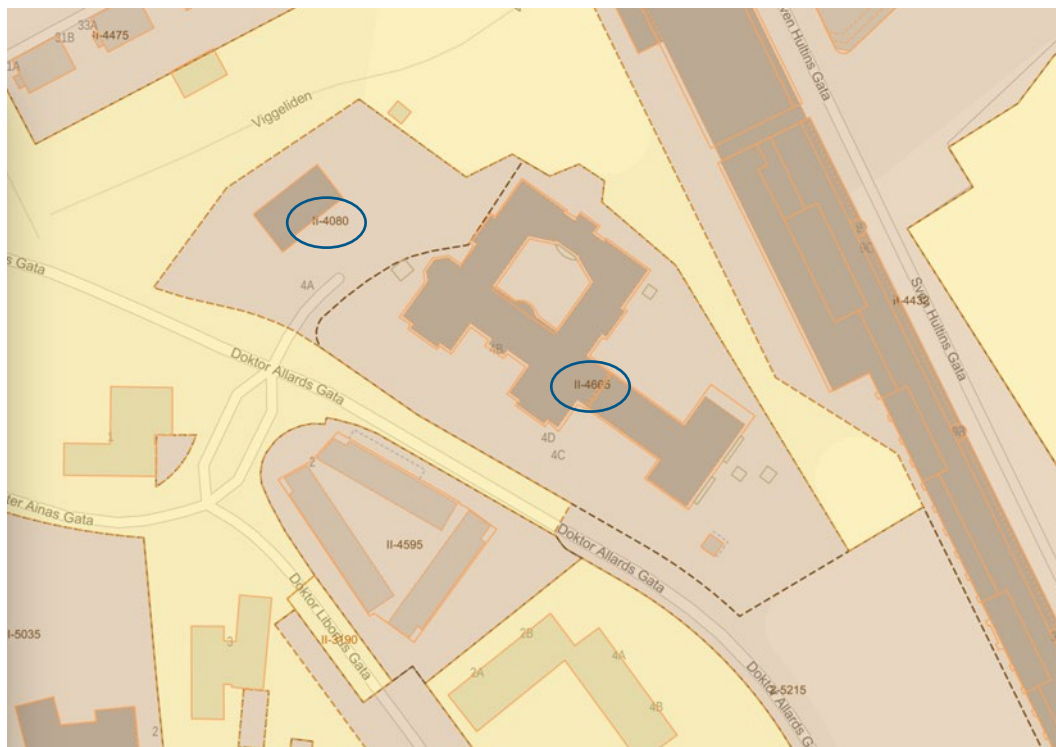
- Även i framtiden ska Landala Egnahem upplevas som ett sammanhållet och välbevarat egnahemsområde. Riksintresseområdets ovanligt helgjutna karaktär, småskalighet och höga kulturvärden innebär en generellt sett hög känslighet för förändringar. Yttersta restriktivitet mot förtätning råder därmed inom området. Byggnader inom egnahemsområdet ska bevaras och områdets ursprungskaraktär i sin helhet värnas.
- Eventuella förändringar i stadsmiljön ska präglas av en särskilt hög arkitektonisk kvalitet och ett medvetet förhållningssätt till bebyggelsens ursprungliga utformning, från de stora dragen i stadsbilden till detaljer, material och kulörer. Förändringar av enskilda byggnader ska framför allt undvikas där de kan uppfattas i gaturummet och därmed påverka intrycket av stadsbilden.
- Även rummen mellan husen är att betrakta som självklara och omistliga delar av kulturmiljön; tomter, trädgårdar, gaturum och platser med sitt inslag av växtlighet, staket, murar, trappor, mm som utgör del i den byggda och gestaltade miljön.
- Det stadsbyggnadsmässiga greppet med ett avskilt egnahemsområde med bostadshus i trä omgärdat av grönska på en liten höjd i den täta staden utgör del i det riksintressanta uttrycket.

Gällande detaljplan

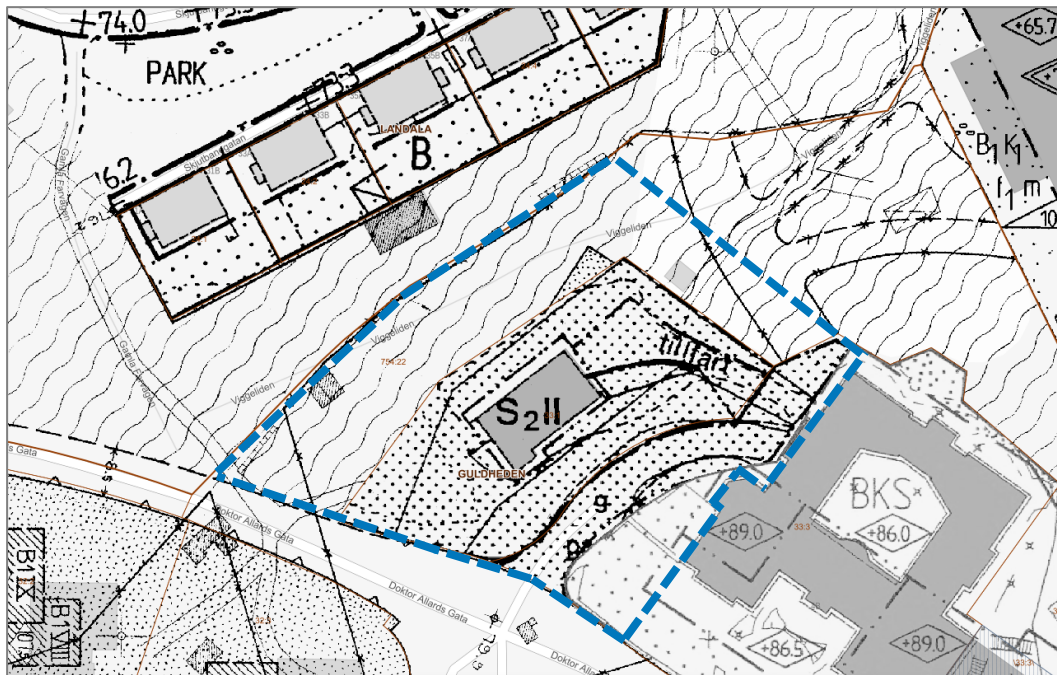
För området gäller tre olika detaljplaner. För det befintliga äldreboendet och den södra delen av planförslaget gäller detaljplan 1480K-II-4665, som vann laga kraft år 2003-08-21. Planens genomförandetid har gått ut 2013-08-21. I detaljplanen är marken planlagd för huvudsakligen bostäder, men servicebutik, daghem/skola och kontor får förekomma på angivna delar av den byggbara marken. Byggnader får uppföras på högst 40% av fastighetens area. Högsta byggnadshöjd anges i meter över nollplanet. De högsta delarna får ha en byggnadshöjd om +89.0 meter över nollplanet och de lägsta +86.5 (GH88). Som referens ligger Dr Allards gata på cirka +70 meter över nollplanet i detaljplanens kartunderlag, vid befintlig byggnad. (Göteborgs stad bytte höjdsystem år 2013 till RH2000 vilket innebär att angivna höjder före 2013 ska läsas med påslag om 10 meter. I dagens kartmaterial ligger Dr Allards gata på cirka +80 meter över nollplanet vid planområdet). Kvarvarande byggrätt (den byggrätt enligt gällande detaljplan som inte är nyttjad) är 100m² förråd till en högsta byggnadshöjd om 3 meter och högsta nockhöjd 5 meter.

För planförslagets norra del gäller detaljplan 1480-II-4080 som vann laga kraft 1993-08-11. Planens genomförande har gått ut 1998-08-11. Markanvändningen anges som S₂ – Scoutstuga. Scoutstugan var befintlig när detaljplanen vann laga kraft och byggrätten följer i princip befintligt byggnads liv, med viss marginal. Övrig mark får inte bebyggas. Byggnad får uppföras i max två våningar.

För mark som utgör PARK i planförslaget gäller den gamla stadsplanen, 1480K-II-2664, antagen 1947. Marken är planlagd som allmän plats PARK.



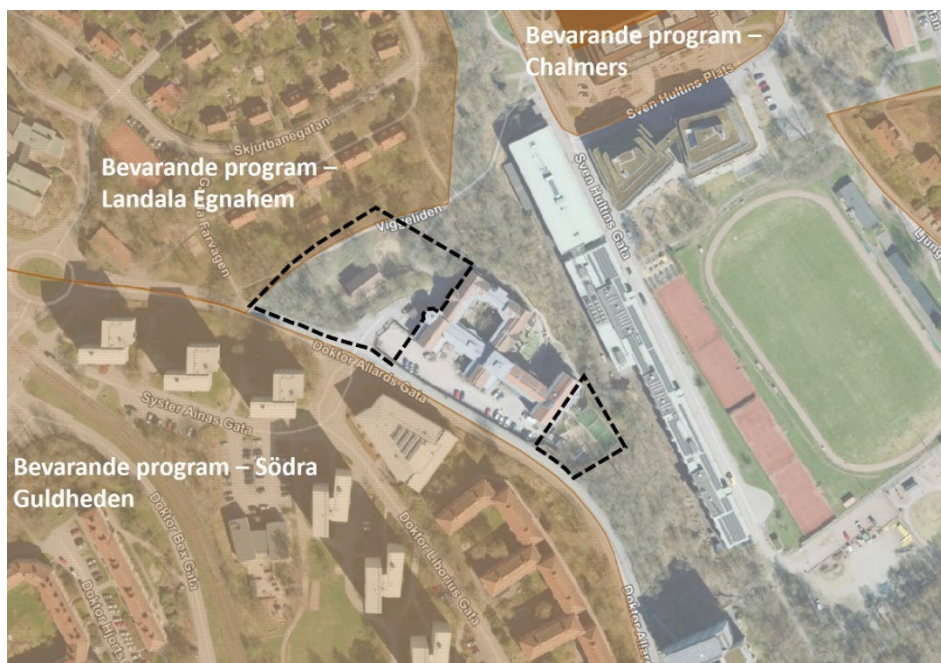
Figur 12 Blå ovaler visar gällande detaljplaner, avgränsning genom streckad linje. Gult fält markerar där stadsplanen fortfarande gäller.



Figur 13 Sammanslagen bild av gällande detaljplaner i den norra delen. Blå linje visar ungefärligt planområdet för detta planförslag.

Bevarandeprogram

Intill planområdet ligger bebyggelseområden som upptas i Göteborg stads bevarandeprogram - Kulturhistoriskt värdefull bebyggelse. Delar av Södra Guldheden, Chalmers och Landala Egnahem betecknas som kulturhistoriskt intressanta miljöer. Läs mer om områdets värden under avsnittet *Fornlämningar, kulturhistoria och befintlig bebyggelse*.



Figur 14 Karta som visar planområdet i relation till närliggande områden som omfattas av bevarandeprogram.

Planprogram

Program finns för Södra Guldheden inom stadsdelarna Guldheden och Landala, 2011-04-05. Byggnadsnämnden har antecknat samrådsredogörelse men inte tagit politisk ställning till förslag till bebyggelse. Under aktuellt planarbete har kontoret använt underlag tillhörande samrådsredogörelse bland annat dialog med boende.

Program finns för Chalmers Johanneberg, Mossen och Landala, 2013-06-20. Aktuellt planområde ligger utanför planprogrammet. Kommunen har använt underlag och analyser som gjordes i detta planprogram. Planprogrammet innefattar området i direkt anslutning till planområdet.

Markförhållanden och geoteknik

Geoteknik

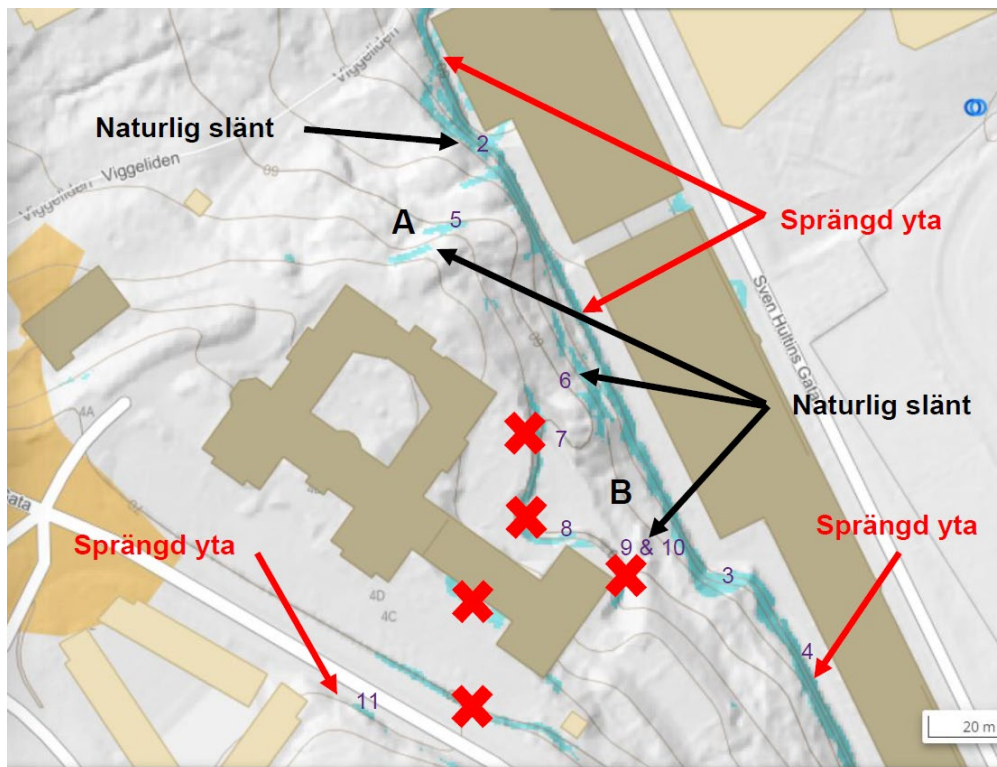
Berggrunden är täckt av ett tunt lager morän. Största jorddjup om ca 1-4 m förväntas hittas längs Doktor Allards gata. I en tunga vid befintlig infart till Neuberghska/Bambergiska Äldreboendet visar SGUs geologiska karta på ett mindre mäktigt sandlager. Förekomst av kvicklera bedömes som osannolikt i det aktuella området. Grundförhållandena är stabila och berg i dagen förekommer på flera platser.

Marken för planerade tillbyggnader utgörs av slänter som sluttar relativt jämnt mot nordost ner mot Chalmers Teknikpark. I södra delen är lutningen något större och otillgänglig. I norra delen är sektionen bredare och slänten delvis mindre brant med bitvis relativt flacka delar anslutande till Viggeliden. Utanför planområdets nordöstra gräns finns en cirka fem meter hög bergskärning, som sprängts inför byggandet av Chalmers teknikpark. Planområdets höjdnivåer är mellan +70 till +73 m och cirka +60 m. Höjdskillnaden är således cirka 10-13 meter. Nivåskillnaden i slänten som helhet mellan Doktor Allards gata och Chalmers teknikpark är cirka 20 meter.

Radonriskkarta över Göteborgs kommun visar att berggrunden har låga radiumhalter.

Bergteknik

Risk för blockutfall har bedömts för bergspartier i området som helhet mellan Chalmers Teknikpark och planområdet vilket huvudsakligen visas i figur 12. Området består av en naturlig slänt med sprängda ytor.



Figur 15 Karta ur bergteknisk utredning som visar områdets slänter och sprängda ytor. Kryssen refererar till fotoplatser, se utredningen.

Den dominerande sprickorienteringen med brant stupande sprickor in mot bergmassan ger en naturligt stabil skärning eftersom eventuella lösa block vill glida i riktning in mot i stället för ut från bergmassan. Sprängskador och vittring i bergmassan har på sina ställen givit upphov till lösa stenar och mindre block i bergväggen, vilka bedöms kunna rasa vid de kommande schaktningsarbetena eller på grund av frost- och rotsprängningar.

Baserat på okulär besiktning bedöms sannolikheten för utfall vid de kommande schaktningsarbetena som måttlig samt konsekvensen bedöms som liten. Avståndet mellan sprängd bergvägg och byggnad varierar mellan ca 2–10 meter. Ytan bedöms inte användas av personer stadigvarande och kan avlysas under kommande schaktningsarbeten. Enstaka objekt står ca 1 meter från sprängd bergvägg i områdets södra ände. Det hela bedöms ge en totalt sett låg men inte obefintlig risk att enskilda stenblock rasar längs den sprängda bergväggen.



Figur 16 Foto som visar sprängd bergvägg vid Chalmers teknikpark. Foto Petro Marin.

Från krönet av den sprängda bergväggen och upp mot Doktor Allards gata löper en naturlig slänt som till stora delar är täckt med vegetation, sly och träd. Bergöverytorna är rundade och inga lösgjorda block kan påträffas i slänten. En uppstickande bergskiva finns i området. Skivan bedöms sitta fast i berggrunden.

Bergkvaliteten är mycket god vid bergskärningarna längs Doktor Allards gata. En stor andel av borrhörarna är synliga och höjden är låg.



Figur 17 Låg sprängd skärning vid Dr Allards gata. Foto Petro Marin.

Vegetation, fauna och ekologiska värden

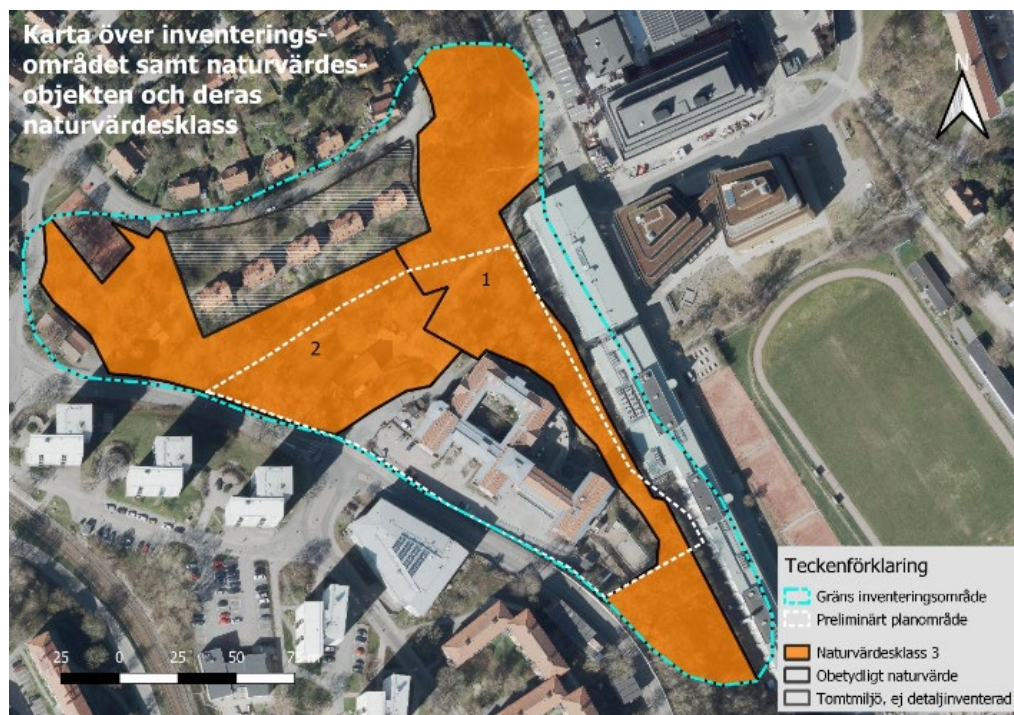
Naturvärdesobjekt

En naturvärdesinventering är genomförd år 2020 för planområdet med omnejd. Syftet med naturvärdesinventeringen var att kartlägga naturvärden inom och i anslutning till planområdet och göra en fördjupad artinventering av mindre hackspett.

Inventeringsområdet omfattar delvis de östra sluttningarna ned mot den dalgång som separerar Guldheden från Johanneberg, delvis på plattare mark i den västra delen av området vilken till stor del består av bebyggelse, tomtmark, vägar och liknande. I denna del finns också parkmiljöer.

Naturvärdesinventeringen bedömer att planområdet berör två naturvärdesobjekt av naturtyperna ”Skog och träd” och ”Park och trädgård”. Båda hyser påtagliga naturvärden motsvarande naturvärdesklass 3 – påtagligt naturvärde (i en skala på 1-4 där 1 utgör högsta naturvärde).

Naturvärdesobjekt 1, se figur 17, består av till största del av spontant uppvuxen frodig lövskog med ett mycket varierat trädskikt, lummigt buskskikt och örtskikt med flera signalarter. Trädskiktet domineras i den norra halvan av ädla lövträd och i den södra delen är förhållanden magrare och med ett betydande inslag av triviallövträd och ett litet inslag av barrträd. Merparten av träden i den södra delen är unga eller medelålders och endast ett fåtal träd är äldre. I de norra delarna har ett särskilt skyddsvärt träd, en klibbal, identifierats. Död ved förekommer delvis i vegetationsridån mot egnahemsvillorna. Objektet bedöms hysa vissa habitatvärden.

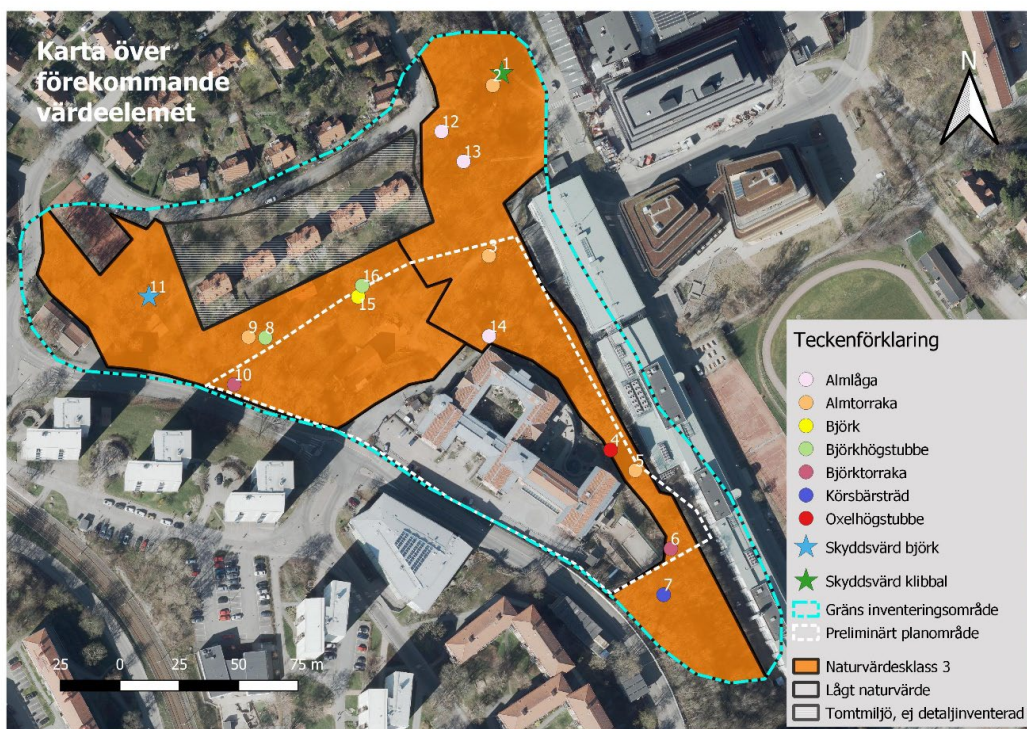


Figur 18 Karta över inventeringsområdet samt identifierade naturvärdesobjekt. Karta från naturvärdesinventeringen, ProNatura.

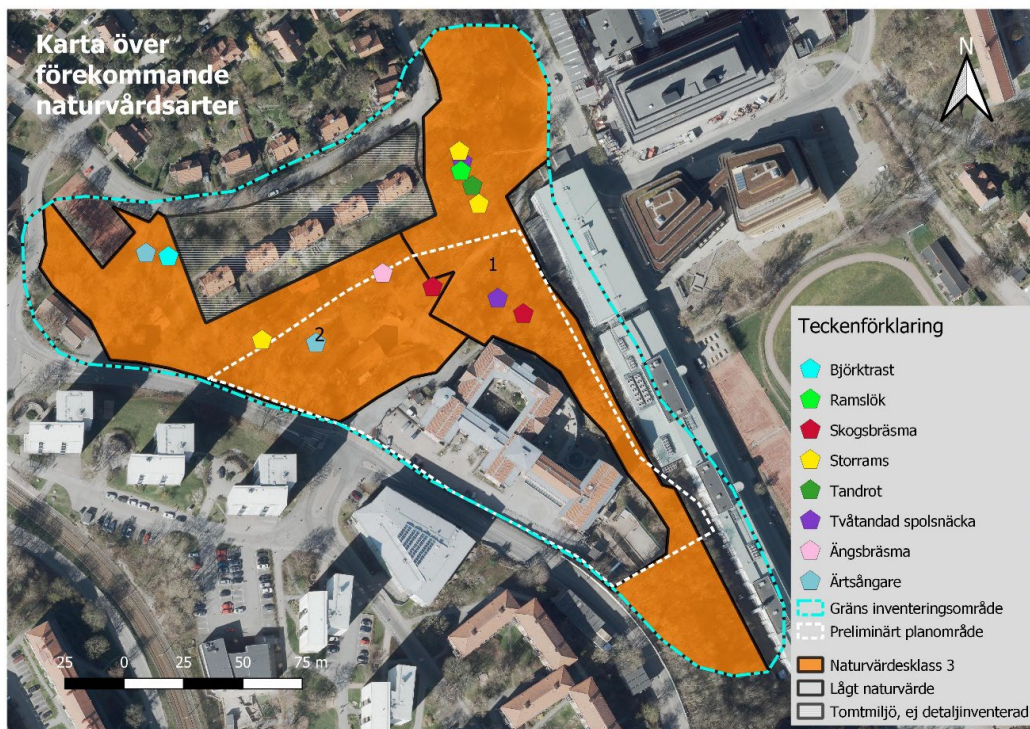
Naturvärdesobjekt 2, se figur 17, utgörs av parkområde som omfattar dels klippta gräsytor med solitära träd, dels små oklippta och oröjda fläckar av mer naturlig skogsvegetation och dels byggnader, lekplatser och asfalterade gångar. Trädskiktet utgörs av äldre lövträd. En björk uppfyller definitionen på särskilt skyddsvärt träd. I områdena med äldre träd och opåverkad skogsvegetation finns en del död ved i form av högstubbar och lågor. Dessa områden pekas ut som en betydelsefull mosaikmiljö för såväl fåglar som kärlväxter, insekter och andra organismgrupper. Även i gräsmattmiljöer och skogskanter återfinns ett örtskikt med flera signalarter och ett artrikt småfågelliv. För den mindre hackspetten bedöms miljön lämplig för födosök men det saknas lämpliga förutsättningar för häckning. Objektet bedöms hysa vissa biotopvärden.

Värdelement och naturvårdsarter

Naturvärdesinventeringen konstaterar flera värdelement vilka har särskild betydelse för biologisk mångfald. Värdeelementen återfinns i både naturvärdesobjekt 1 och 2 och utgörs av olika typer av träd med förhöjda naturvärden, döda träd och högstubbar samt hålträd. Träden har strukturer som till exempel död ved i kronan och grov bark vilket är viktigt för många insektsarter, svampar och lavar. Ett par av träden uppfyller Naturvårdsverkets definition på särskilt skyddsvärda träd. I området finns gott om lågor efter nedsågade almar (som drabbats av almsjukan).



Figur 19 Karta över förekommande värdeelement. Karta från naturvärdesinventeringen, ProNatura.



Figur 20 Karta över förekommande naturvårdsarter. Karta från naturvärdesinventeringen, Pro Natura.

Naturvårdsarter förekommer inom båda naturvärdesobjekt 1 och 2. Förekommande arter redovisas i kartan ovan. Alla växtarter som noterats i naturvärdesobjekt 1 är krävande lövskogsväxter och förekommer i trädgårdsmiljöer i närområdet. Exempelvis storrams och ramslök som sannolikt är trädgårdsflyktingar.

I naturvärdesobjekt 2 noterades ett antal kärlväxter. Vissa av dem antas ha spritt sig från närliggande trädgårdar. Fågelarterna ärtsångare och björktrast förekommer i området och är vanliga arter i urbana miljöer såsom parker, trädgårdar mm. Läs mer om fågelarterna under avsnitt Övrigt fågelliv nedan.

Särskilt skyddsvärda träd mm

Delar av planområdet och närområdet ingår i en värdestrakt för särskilt skyddsvärda träd. Värdestrakten är mycket stor och omfattar stora delar av Göteborgs kommun samt tillika stora delar av grannkommunerna ända till Ulricehamn.

Flera av träden i anslutning till gångstråket Viggeliden är viktiga för parkens karaktär och bidrar med rumsliga kvaliteter såväl som ekosystemtjänster. Inom parken finns enstaka äldre träd med håligheter och döddvedspartier. Särskilt viktiga för parkens karaktär är fyra stora träd i form av två äldre sälgar, en flerstamig björk och en lind som står precis söder om Viggeliden. Naturvärdesinventeringen som genomförts som underlag till detaljplanen noterar även ett par träd som uppfyller definitionen för särskilt skyddsvärda träd. Ett särskilt skyddsvärt träd är ett träd grövre än 1 meter i diameter, under brösthöjd. Det gäller en björk och en klibbal, se figur 13. Björken står nordväst om Viggeliden och klibbalen i nordost. Dessa står inom inventeringsområdet men utanför planområdet. Negativ påverkan på särskilt skyddsvärda träd är samrådspliktigt enligt 12 kap. 6§ Miljöbalken.

Skyddade arter

Mindre hackspett

Fågelarten mindre hackspett förekommer i stadsdelen. För mindre hackspett har Göteborgs Stad (Stadsbyggnadskontoret 2022) tagit fram en vägledning om artskydd och naturvärdesinventeringar. Det finns i huvudsak två sätt att praktiskt hantera förekomst av mindre hackspett i ett detaljplaneärende:

- Dispensansökan till Länsstyrelsen i enlighet med 14§ Artskyddsförordningen.
- Samråd med Länsstyrelsen inom ramen för PBL.

Staden använder samrådsmodellen för denna plan. Länsstyrelsen bedömde i sitt samrådsyttrande för detaljplanen att effekterna på skyddade arter, inklusive mindre hackspett, blir små och är tillräckligt hanterade.

Göteborgs stad har även tagit fram en handlingsplan för hur förekomster av lämpliga bo- eller födosöksmiljöer ska anges. I handlingsplanen redogörs för klassificeringen av miljöer i en tregradig skala utifrån dess sammanvägda lämplighet. Lämplighet som födosöksmiljö eller bomiljö redovisas var för sig där lämplighet för födosök anges med första bokstaven och bomiljö med andra bokstaven.

A – Mycket goda förhållanden

B – Goda förhållanden

C – Mindre goda förhållanden

0 – Saknar värde (anges enbart för bomiljö)

Naturslänten söder och öster om planområdet bedöms fungera som en viktig spridningskorridor för mindre hackspett eftersom den förbinder Mossens naturområde med andra naturområden i närområdet. Området kring Mossens naturområde, Guldheden och Änggårdsbergen har identifierats som ett mer eller mindre fragmenterat storområde med goda förutsättningar att hysa häckande mindre hackspett. Stråket som helhet, i en större skala, är dock diffust och uppsplittrat av bebyggelse och hårdgjorda ytor.

Fågelartens revir består generellt av minst 40 ha äldre lövdominerad skog inom ett cirka 200 hektar stort område skogsmosaik och en hög andel död ved. Arten minskar sakta i antal och kategoriseras som ”nära hotad” i ArtDatabankens rödlista från 2015.

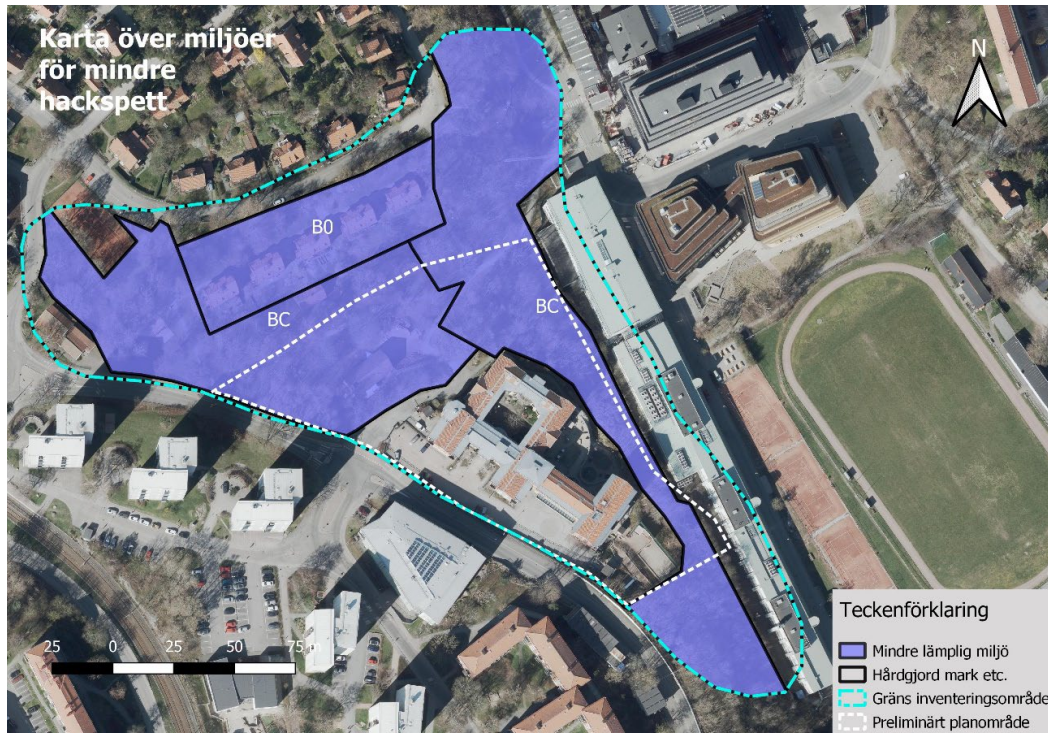
Inom ramen av naturvärdesinventeringen för detta planförslag, genomförd 2020, gjordes en riktad inventering mot mindre hackspett, dels förekomst av arten, dels eftersök av lämpliga miljöer för fågelarten. Inga noteringar av häckande eller födosökande mindre hackspett gjordes under inventeringen, trots försök att provocera fram arten med läten och trumningar.

Hålträd saknades vid inventeringsperioden och det fanns endast mycket begränsad förekomst av död ved, vilket gör att födosöksmöjligheterna bedömdes som begränsade inom område naturvärdesobjekt 1 (se figur 17).

Parkmarken inom naturvärdesobjekt 2 hyser enstaka äldre träd med håligheter och dödvedspartier. Det bedömdes i inventeringsrapporten inte finnas lämpliga

förutsättningar för *häckning* av fågelarten. Förutsättningarna för *födosök* är dock bättre tack vara döda grenar i en del av de äldre träden.

Inventeringsområdet anges sammantaget utgöra en mindre lämplig miljö, se blå färg i figur 20. Beteckningen BO längs Skjutbanegatan motsvarar goda förhållanden för födosök men saknar värde för bomiljö. BC gäller inom övriga delar av inventeringsområdet och motsvarar goda förhållanden för födosök och mindre goda förhållanden för bomiljö.



Figur 21 Karta som visar definitioner av områdets lämplighet för bo- och födosökmiljöer för mindre hackspett. Karta från naturvärdesinventeringen, ProNatura.

Under 2023 gjordes en övergripande kartering av biotoper för och inventering av mindre hackspett i fyra områden i Göteborgs stad. Syftet med karteringen är att öka kunskapen om var mindre hackspett och biotoper för denna finns och där stadsplanering förväntas ske.

I karteringen identifieras mark närmst planområdet som lämplig eller mycket lämpligt för födosök och häckning. Området direkt söder om planområdet identifieras i karteringen som mycket lämplig miljö för mindre hackspett. Även del av planområdets södra del ingår i den utpekade miljön. Viggeliden och naturmarken nordost om planområdet identifieras som lämplig.



Figur 22. Ur kartering av biotoper för mindre hackspett (Pro Natura, 2023) där blå är delvis lämplig miljö, gul är lämplig och röd är mycket lämplig miljö för mindre hackspett. Planområdets två delar är markerade med blå tunn linje.

Karteringen från 2023 kompletterar naturvärdesinventeringen från 2020. Sammantaget visar underlaget att det finns värden för mindre hackspett i miljön kring planområdet.

Övrigt fågelliv och andra arter

Björktrast och ärtsångare har identifierats i samband med tidigare gjorda naturvärdesinventeringar i andra närliggande projekt, men har inte inventerats inom ramen för denna detaljplan. Staden bedömer att fågelarterna inte påverkas av detaljplanen. Båda arterna är sådana som fungerar väl i urban miljö. Björktrast häckar i olika slags skogsmark, parker och trädgårdar. Arten har minskat med 10–25% det senaste decenniet och är sedan 2020 upptagen i ArtDatabankens rödlista som "nära hotad". Ärtsångare lever i trädgårdar, parker och öppna skogsområden. Fågeln häckar i täta busksnår eller träd. Arten har minskat med cirka 20% och likt de två andra fågelarterna kategoriseras den som "nära hotad" i ArtDatabankens rödlista från 2020.

Naturmarken inom naturvärdesobjekt 1 utgör en viktig miljö för den rödlistade arten tvåtandad spolsnäcka, som är utpekad som en ansvarsart för Göteborgs stad. Artfynd har framför allt gjorts i en brant i västra delen av naturvärdesobjekt 1, strax nedan 1:an i figur 16. Snäckan bedöms sannolikt även finnas längre söderut. Den tvåtandade spolsnäcken är rödlistad i kategorin NT- nästan hotad.

Ekosystemtjänster inom planområdet

Inom området och i anslutning till finns flertalet ekosystemtjänster. Ekosystemtjänster är alla produkter och tjänster som ekosystemen ger människan och som bidrar till vår välfärd och livskvalitet. Tjänsterna som är aktuella inom planområdet och dess närområde

delas in i kulturella, och stödjande tjänster. Dessa tjänster berörs på olika vis i andra delar av planbeskrivningen varför de enbart redovisas sammanställt här.

Kulturella ekosystemtjänster:

Tjänster med stora värden

- Estetik, landskap, utblickar, naturupplevelse, promenad, motion: Den del av natur- och parkmark som ingår i den norra delen av planområdet har idag fria siktlinjer och varierade utblickar. Nivåskillnaden skapar en stor variation i landskapet. Inom planområdet finns ett frekvent använt stråk, Viggeliden.
- Kulturhistoria: Den norra delen av planområdet ligger inom det riksintressanta området Landala egnahem. Platserna och stråket utmed Viggeliden ger stora möjligheter att ta del av och avläsa dessa kulturhistoriska värden.
- Lek, sällskapslek, pedagogik: Inom planområdet finns idag en byggnad som är planlagd för scoutstuga som ingår i skoländamål. Området hyser stora naturlekmöjligheter.
- Vila, avkoppling: Tyst område, lågt bullervärde.

Tjänster med måttliga värden

- Möteplats, picknick, grön oas. Den norra delen av planområdet består idag av en lummig oas som är allmänt tillgänglig och kan fungera som mötesplats och för picknick i naturen.
- Hälsoeffekter: Bostadsnära grönska har positiva effekter på folkhälsan.

Stödjande ekosystemtjänster:

Tjänster med stora värden

- Livsmiljö för växter och djur som vistelseplats eller växtplats: Dokumenterat med NVI – fridlysta, rödlistade och ansvarsarter förekommer.
- Spridningskorridor

Reglerande ekosystemtjänster

Tjänster med stora värden

- Vattenhållning/ utjämning: Obebyggd mark och grönska är genomsläpplig och bidrar till vattenhållande funktion.

Tjänster med måttliga värden

- Vattenrening: Obebyggd mark och grönska är genomsläpplig och bidrar till vattenhållande funktion.

Fornlämningar, kulturhistoria och befintlig bebyggelse

Kulturhistoria

Planområdet ligger i ett sammanhang med stora kulturhistoriska värden. I norr finns riksintresse för kulturmiljövården, Landala Egnahem, och i väster finns Södra Guldhedens grannskapsenhet. Norr om planområdet finns Chalmers universitetsområde.

Landala Egnahem

Landala Egnahem är en miljö av väl sammanhållen bebyggelse med villor och radhus i nationalromantisk stil. År 1900 föreslogs att egnahem för mindre bemedlade skulle byggas i staden och en beredning pekade ut bland annat Landalabergen som ett lämpligt egnahemsområde. År 1910 fattade Stadsfullmäktige beslut om att anlägga det nya egnahemsområdet och 1911 fastställdes stadsplanen. Anläggande av gator och teknisk försörjning påbörjades år 1913 och under tidigt 1920-tal kunde området färdigställas.

Genom stadsplanen och tomträttsavtalen styrdes utformningen av byggnadernas exteriöra utformning, förgårdsmarken, staket och murar, behandling av vegetation mm. Till och med reglerades husen färgtyp och kulörval där en viss typ av laserande färg i bruna toner skulle användas. Bebyggelsen nationalromantiska uttryck ges just genom de mörkbruna fasaderna med stående lock- eller locklistpanel, dekorativa snickerier, vita spröjsade fönster, röda tegeltak och naturstensgrunderna. De friliggande enkel- och dubbelhusen (inkl hyreshusen i söder) är i 1,5 våningar med branta sadeltak, med raka eller brutna takfall täckta med enkupigt rött tegel och förstukvistar med dekorativa snickerier. De flesta hus har frontespiser av varierande omfattning och storlek. Radhusen är i två våningar med valmade sadeltak och entrédörrar med 1920-talsdekor. Fasaderna är utsmyckade med träpilastrar i röd kulör. I takfallet finns små takkupor med ett nätt rundat tak.

Husen fick en nationalromantisk prägel men med enkel och rationell utformning. Det friska och behagliga, isolerade läget på Landalaberget var ett medvetet val. Endast 1/3 av tomten fick bebyggas. Husen skulle vara envåningshus (förutom källare och vind) för maximalt två familjer. Egnahemsbebyggelsen omfattar totalt drygt 60 enkel- och dubbelhus samt två radhuslängor. I söder finns en rad med fem små hyreshus, i form av parhus.



Figur 23 Vy över bebyggelse i Landala Egnahem. Foto Maria Olovsson, Acanthus, 2022.

Stadsplanen är uppbyggd kring två bredare ringvägar och smalare inre gator. Kvarteren är oregelbundet formade och gatorna är krökta och här och var finns små platsbildningar. Husen är placerade nära gatan vilket ger stora gröna ytor inåt kvarteren och stadsmässig täthet mot gatan. Tomterna är huvudsakligen avgränsade av låga naturstensmurar med bruna trästaket eller häckar.



Figur 24 Vy över gaturum i del av området. Tomterna avgränsas huvudsakligen av naturstensmurar och trästaket. Foto Maria Olovsson, Acanthus, 2022.

Sedan husen byggdes har om- och tillbyggnader och andra förändringar gjorts i/på de flesta husen. Bebyggelsen som helhet är dock mycket välbevarad och utgör en enhetlig

miljö. Bebyggelsestrukturen, byggnadernas utformning och de smala krökta gatorna som mynnar i små platsbildningar och intima gaturum bildar en starkt sammanhängande karaktär.

Riksintresse för kulturmiljövården, Landala Egnahem

I Riksantikvarieämbetets beslut om riksintresset anges som uttryck för riksintresset:

”Det bostadsområde i Göteborg som bäst företräder den nationalromantiska stilen, byggd enligt A. Lilienbergs plan 1911 och med utgångspunkt från Carl Westmans typritningar 1908, men med större utnyttjande av och anpassning till den karga naturen än vad som ursprungligen hade avsetts. Områdets avskilda karaktär och konstnärligt drivna samstämdhet mellan plan, bebyggelse och natur. De smala, krökta gatorna, utmynnande i små platsbildningar och gaturummens intima och sammanhängande karaktär, med stenmurar och trästaket och den naturliga växtligheten av tall och björk. Den omsorgsfulla arkitektoniska utformningen med enhetlig träbebyggelse, enkelhus, dubbelhus och två radhuslängor.”

Riksintressets uttolkning kan beskrivas i fem egenskapskategorier; rumsliga och visuella egenskaper, pedagogiskt uttryck för det nationalromantiska planering- och bebyggelseidealet, vegetation och topografi, trädgårdsstadens inneslutning och intimitet och bebyggelseideal.

Rumsliga och visuella egenskaper

Riksintressegrunden inbegriper rumsliga, fysiskt/materiella och visuella egenskaper. Området speglar det tidiga 1900-talets planerings- och bebyggelseideal med en medveten planeringsidé där samstämmighet mellan plan, bebyggelse och natur eftersträfvats. Alla dessa delar fungerar som ömsesidigt förstärkande av den större helhet.

Pedagogiskt uttryck för det nationalromantiska planering- och bebyggelseidealet

Området har en funktion som arkitektur- och konsthistoriskt dokument, tack vare att det är det arkitektoniskt mest konsekvent genomförda egnahemsområdet i Göteborg, med nationalromantiskt trädgårdsstadsidealet och samstämmigheten mellan natur, plan och byggnadsskick. Särskild uppmärksamhet bör riktas mot hur de visuella sammanhangen mellan dessa tre olika huvudkomponenter fungerar som planeringsidéns läsbarhet och upplevelsekvalliteter utmed riksintresseområdets olika stråk.

Vegetation och topografi

Vegetation och topografi är bärande delar av riksintressegrunden. Det fysiska naturelement som bäddar in området och de enskilda byggnaderna i en både grön och ”vildvuxen” omgivning är avgörande för upplevelsen av en trädgårds(för)stad. Denna rumsliga egenskap är särskilt betonad utmed Skjutbanegatans nedre del där de fem byggnaderna utöver trädgårdsväxtlighet ramar in av den bakomliggande parkens trädvegetation och dalsänkans södra brant. Miljön kan upplevas både mellan byggnaderna utmed Skjutbanegatan samt vid angöringarna från norr.

I parkmiljön utmed Viggeliden har riksintresseområdet också som mest grönskande prägel. Området för parkmiljön utgjordes under 1800-talet ett utmarksområde och Viggeliden sträckning är bevarad sedan tidigt 1900-tal.



Figur 25 Viggeliden sett från väster. Egnahemsområdet till vänster i bild. Bild från Antikvarisk konsekvensbedömning, Göteborgs stad.

Trädgårdsstadens inneslutning och intimitet

Naturmiljöns frodiga grönska och branta topografi utgör en vital del i riskintressegrunden som egnahemsområdets visuella avgränsning såväl inåt som utifrån. Inneslutningen inbegriper upplevelser av lummig trädgårdstadstad både inom och vid angöring till egnahemsområdet. Det bedöms särskilt påtagligt i den södra och östra delen, med tilltagen grön inneslutning, i synnerhet kring Furuparken och utmed Viggeliden.

Utmed Skjutbanegatan (övre och nedre) finns siktlinjer mot byggnadernas innegårdar som vetter ut mot en naturomgivning. Den bakomliggande parkmiljön och dess topografi är del av den lummiga inneslutningen. I utblickarna mellan husen upplevs det som de lummiga trädgårdarna sömlöst övergår i parkmiljöns grönska. Upplevelsen förstärks av att trädgårdarnas avgränsning med lövträd längs tomterna är förhållandevis gles.

Inramningen och avskildheten från omgivande bebyggelsemiljöer behålls tack vare de topografiska förhållandena även efter lövfällning.

Det är inom ramarna för den nationalromantiska planeringsidéns genomförande och långt drivna naturanpassning som betydelsen av uttrycket avskild karaktär ska uttolkas. Det betyder att det är frågan om en egenskap av central betydelse för bibehållandet av planeringsidéns läsbarhet och upplevelsekvaiteter. Såväl inifrån som utifrån, där angöringen i sydöst utmed Viggeliden bedöms som en viktig punkt.



Figur 26 Siktlinje mellan byggnaderna vid Skjutbanegatan och mot Viggelidens parkstråksområde. Foto från Antikvarisk konsekvensbedömning, Göteborgs stad.

Bebyggelseideal

Den enhetliga och omsorgsfullt utformade träbebyggelsen utgör en central del i riksintressegrunden, som sitt formspråk och färgställning i första hand präglas av det nationalromantiska stilidealet. De fem husen utmed Skjutbanegatans nedre del avslutar bebyggelsen inom Landala egna hem i söder. Enhetligheten är påtaglig, där även den begränsade skalan bidrar till byggnadernas samspel med den omslutande träd- och buskvegetationen.



Figur 27 Bebyggelse i nationalromantisk stil. Foto från Antikvarisk konsekvensbedömning, Göteborgs stad.

Befintligt äldreboende

Mellan detaljplanens två delområden finns idag det Neuberghska Bambergerska äldreboendet. Byggnaden är uppförd tidigt 1990-tal och byggdes till i slutet av 2000-talet.

Den äldre delen av byggnaden innehåller cirka 30 lägenheter, storkök och kosherbutik. Den nya delen innehåller tjugotalet lägenheter, sex trygghetsboenden, förskola, skola f-5 och en samlings- och idrottslokal. Skolverksamheten (skola och förskola) ligger längst i söder och skolans tak används som skolgård för förskolan. Byggnaden har anpassats till terrängen genom suterrängkonstruktion med tre våningar mot nordost och två våningar mot entrésidan vid Dr Allards gata. Byggnaden utgörs av fyra sammanhängande längor kring en innergård. Samtliga bostäder nås via uppglasade korridorer kring innergårdar, vilket skapar gemenskap och överblick. Bostäderna vänder sig sedan utåt för utblickar mot närområdet.

Ett kännetecken för byggnadens exteriör är utstickande flyglar med ett markant tredelat gavelparti, vilket ger en karaktär av en båts stäv. Fasaden är huvudsakligen putsad i en ljus röd kulör men det finns inslag av mörk träpanel. Byggnaden har ritats av samma arkitekt som Göteborgsoperan.

Övrig bebyggelse

Nordväst om äldreboendet finns en före detta scoutstuga (inom planområdet) som fram till nyligen hyste en förskola med lekplats. Byggnaden är uppförd sent 1970-tal i 1,5 våningar och källare. Källarvåningen är putsad med cement och de övre våningarna är beklädda med träpanel. Taket har traditionellt 30-graders sadeltak som är belagt med betongpannor. Träpanelen har en nedtonad och jordig brun kulör. Byggnaden samspelar väl med egnahemsområdet intill och parkmiljön den ligger i tack vare bibehållen grönska nära byggnaden och begränsat med hårdgjord yta.

Väst och sydväst om planområdet ligger Södra Guldhedens grannskapsenhet med Doktor Fries torg som centrum. Området uppfördes kring mitten av 1900-talet utifrån idén om grannskapsenheter med ett differentierat trafiksystem med biltrafik som matas utifrån och gång- och cykelstråk genom parker och grönstråk. Service samlades kring torg eller längs gång- och cykelstråk. Bebyggelsen närmst planområdet av ljus putsade punkthus i 10 våningar och lamellhus i 3 våningar i rött tegel.

Ett nyare tillskott finns mitt emot planområdet, en byggnad uppförd i 5 våningar med putsad fasad i grön och gråvit kulör. Byggnaden är i kommunens ägo och inhyser ett BmSS-boende med fem lägenheter och i övrigt Chalmers studenthem. Söder om planområdet finns det nyligen uppförda bostadskvarteret brf Viva.

Kvaliteter i stads- och parkrummet

Kvaliteterna i stadsrummet går att dela upp i fyra kategorier: "Bebyggelse", "Arkitektur och funktion", "Topografi och grönska" och "Entréer och stråk som skapar samband med omgivningen". Förutom dessa kategorier finns det viktiga visuella samband.

Kvaliteterna beskrivs även i andra delar av planbeskrivning, fast med andra ingångar, till exempel för riksintresset för kulturmiljövården.

Bebyggelse

I bebyggelsemiljön är det framför allt värdena i Landala egnahemsområde och befintligt äldreboende som är värdebärande. Egnahemsområdet har ett karaktäristiskt utseende och är en väl avgränsad struktur, definierad i sydost genom Skjutbanegatans enhetliga rad av dubbelhus i gränsen mot planområdet. Husen är tätt placerade vid gatan vilket ger

utrymme för gröna innergårdar som möts av uppvuxna lövträd i parkmiljön längs Viggeliden. Årstiderna förändrar upplevelsen av området, på sommaren tät grönska som avdelar egnahemsområdet mot omgivningen, på vintern mer genomskiktligt när träden står kala. Materialen inom egenhemsområdet är framför allt trästomme på naturstensgrund som samspelar väl med den omgivande grönskan. På innergårdarna finns uthus placerade som även de samspelar med naturen genom att vara målad träpanel i nedtonade jordiga kulörer.

Äldreboendet har andra kvalitéer än egnahemsområdet, men båda har gemensamt att de samspelar med parkmiljön. Äldreboendet har en lägre skala mot parkmiljön och utformningen med en mörkare ovanvåning och huvudgesims gör att byggnaden uppfattas som ännu lägre än vad den är. Det är även en suterrängbyggnad som plockar upp nivåskillnaderna på den sluttande tomten. Materialmässigt knyter byggnadens fasad med den ljusst rödflammiga putsen och den mörkare träpanelen inte an till den äldre omgivningen utan till den samtida Göteborgsoperan som hade samma arkitekt.

Arkitektur och funktion

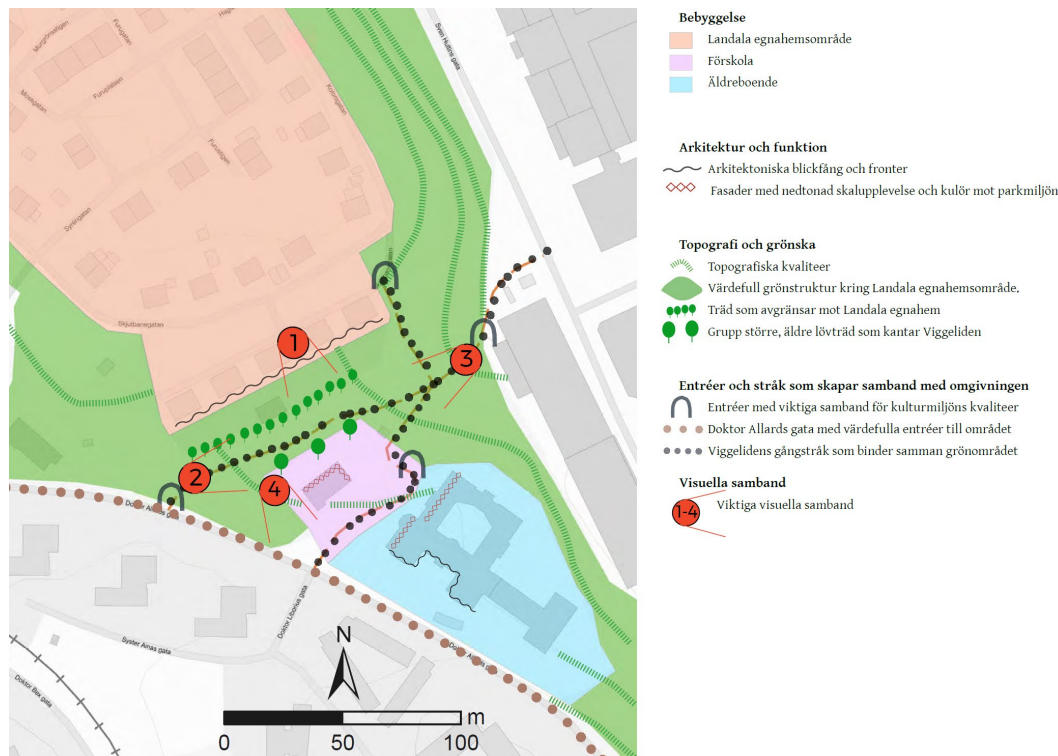
Värdena ur arkitektur och funktion är liknande de under bebyggelse. Skjutbanegatan samlade front mot parkmiljön, hus med enhetlig skala, kulör, stil och form är viktigt i avläsningen av området likaså genomskiktligheten mellan husen mot parkmiljön. Äldreboendet har ett tydligt arkitektoniskt uttryck med ett kännetecknande entrémotiv med stävliknande tredelade gavlar, färgsättning, torn, uppstickande gavlar, varierande fasadmaterial och nedtrappande takfotslinjer som tillsammans bilda ett varierat, småskaligt uttryck mot parkmiljön.

Topografi och grönska

Hela parkområdet har en tydlig topografi som sluttar mot norr och söder. Parkområdets öppna grönska synliggör topografin och visar områdets historiska koppling till användningen av området som ett utmarksområde. Topografin förstärker även egnahemsområdets karaktär av att vara en isolerad enhet. Grönstrukturen med lövträd i området är viktigt då den visar strategin i den tidiga 1900-talets och grannskapsplaneringens stadsbyggande som utgick från att skapa naturliga parkstrukturer, en väl planerad grönska. Som tagits upp tidigare ger lövträden en tydlig avgränsad fond för egnahemsområdet och ger en fin kontrast mot egnahemsområdets mer regelmässiga och avskalade grönmiljö präglad av tallar.

Entréer och stråk som skapar samband med omgivningen

Entréer och stråk kan beskrivas som ”utifrån och in” i området. Den stora gatan, Doktor Allards gata, utför samband med 1950-talets grannskapsenhet. Gatan ger en stark kontrast mellan områdets lummighet och gaturummets hårdgjorda ytor. Det finns tre angöringar in till parken, en från Doktor Allards gata, en från Skjutbanegatans östra del och en från Chalmers. Gemensamt med alla entréer är att de präglas av smala passager genom tät grönska. Genom parkområdet går Viggeliden, ett litet gångstråk. Detta gångstråk är viktigt ur flera aspekter och binder samman miljöns kvalitéer; bebyggelsen, grönskan och entréerna. Att det finns gångvägar genom parken tydliggör att grönytan medvetet har sparats.



Figur 28 Viktiga värden i park- och stadsrummet. Karta från kulturmiljöutredning Äldreboendet Neuberghska Bambergerska, Guldheden WSP.

Stadens siluett och insynsförhållanden

Guldhedens byggnadstypologi och karaktär präglas av en blandning av höga och låga hus, där variationen och de höga husen spelar en viktig roll i områdets stadsbild. Området har en stark koppling till sin topografi, med byggnader som följer naturliga höjder och dalar vilka kännetecknar landskapet.

Stadsdelen är relativt luftigt bebyggd. Avstånden mellan byggnader varierar, med både korta och långa avstånd, och en inbördes oregelbunden eller förskjuten placering skapar en dynamisk och varierande struktur. Befintliga byggnader inom det närmsta området (längs Doktor Allards gata, Doktor Liborius gata och Syster Ainas gata) ligger mellan 15 och 25 meter från varandra. Strukturen och avstånden mellan byggnaderna är fördelaktig ur ett insynsperspektiv. Befintlig byggnad mellan planområdesdelarna ligger cirka 25 meter från byggnad söder om Doktor Allards gata.

Solljus och dagsljus

En dagsljusstudie har tagits fram som visar att ljusförhållandens och dagsljustillgången för befintlig byggnads sydligaste flygel är god. Samtliga rum har en dagsljustillgång på $VSC > 25\%$ (Vertical Sky Component). Övriga byggnadsflyglar har inte analyserats eftersom nya byggnader inte bedöms påverka sol- och dagsljusförhållandena.

Med avseende på väderstreck är det också relevant att undersöka dagsljustillgången på Chalmers byggnad längs Sven Hultins gata. Enligt studien har de flesta delar av den befintliga byggnadens sydvästra fasad som vetter mot planområdet en god dagsljustillgång på $VSC > 25\%$. Vissa områden i hörnen och på 2 meter från marknivå har en $VSC < 25\%$.

Som referens betyder 0% att inget dagsljus når fasaden och 50% betyder fullt himmelsljus.

Fornlämningar

Inga fornlämningar finns registrerade intill eller inom planområdet.

Sociala förutsättningar

Stadsbyggnadskontoret har 2022 genomfört platsmöten, enkätundersökning med insamling av information från allmänheten samt workshop med tjänstepersoner för att öka kunskapen om de sociala frågorna i det aktuella området. 2024 genomfördes intervju med skolrektor och pedagog på plats i Viggeliden för att förstå hur områdets skolverksamheter och områdets barn nu nyttjar platsen.

Vid inventeringen och arbetet med att identifiera konsekvenserna för sociala aspekter och barnperspektivet år 2022 bedrevs förskoleverksamhet i den gamla scoutstugan.

Förskolan har sedan dess flyttat till Guldhedskyrkans lokaler varför förutsättningarna ser något annorlunda ut idag. Någon ny inventering har inte gjorts. Nedan beskrivning av folklivet ska därför läsas i ljuset av de förändrade förutsättningarna.

Planområdet och dess omland

Planområdet är beläget i stadsdelen Centrum som är indelat i 10 mellanområden. Planområdet ligger i primärområdet Guldheden som är beläget i delområdet Guldheden-Landala. I Guldheden-Landala, särskilt primärområdet Landala sticker ut med en högre andel äldre invånare och större andel barn och unga finns bosatta här (jämfört med norra primärområdena inom stadsdelen Centrum). Befolkning inom närliggande primärområdet Johanneberg består till stor del av unga vuxna i studieålder. Området har, liksom stadsdelen i stort, en lägre andel utrikesfödda än Göteborgs i stort.

Området upplevs generellt som ett tryggt område att bo och vistas i. Området präglas i högre grad av bostadsområden än av handel och kontor. Det gör att det är färre människor i rörelse under dagtid än i andra delar av stadsdelen Centrum.

Majoriteten av bostadsbeståndet i Guldheden byggdes mellan 1940 och 1960. Flera stadsutvecklingsideal präglar stadsstrukturen och i området finns bland annat riksintresse för kulturmiljövården Landala Egnahem (läs mer under avsnitt Kulturmiljö). I området som helhet har få förändringar gjorts sedan områdena först byggdes och bebyggelsen utgörs av många små lägenheter. Områdets historiska delar bidrar till identiteten.

I närområdet finns flera stora områden för högskola och universitet där den mest dominerande är Chalmers tekniska högskola vars verksamhetsområde upptar stora delar av Johanneberg, norr om planområdet. Chalmers är också stadsdelens största arbetsplats. Det medför att hälften av alla Göteborgs studentbostäder finns i dess omland i de södra primärområdena i stadsdelen Centrum. En hög andel hyresrätter finns särskilt inom primärområdet Landala där nästan nio av tio lägenheter är hyresrätter.

Handeln är främst av närhandelskaraktär med ett antal mindre handelskluster och lokala torg då stadsdelen präglas av bostadsområde. Närmaste torg med verksamheter, handel och service är Dr Fries torg. Torget är en populär mötesplats. Här ligger Guldhedens bibliotek som en naturlig knutpunkt. Guldhedstorget upplevs inte som ett lika aktivt torg

men det intilliggande Olssons trädgård är en uppskattad grön mötesplats. Sydväst om planområdet, på cirka 10–15 minuters promenadavstånd, ligger Landala torg och Kapellplatsens mötesplatser med handel och verksamheter. Vid Landala torg ligger även Mötesplats-kulturhus, stadsdelens största mötesplats för seniorer.

Fritidsenheternas verksamhet för barn och unga saknas och anses vara i stort behov av utveckling. Både kommunala såväl som privata initiativ som riktar sig till den unga målgruppen efterfrågas.

I området finns viktiga och uppskattade idrottsplatser som Mossens IP och Guldheden Södra som ger möjlighet till spontanidrott. Grönområdet Mossen utgör en omtyckt promenad- och träningsmiljö. Där finns även ett mindre utomhusgym. Inom denna del av staden efterfrågas fler platser för spontan fysisk aktivitet för att uppfylla behovet.

Området präglas av kuperad terräng och alla backar identifieras som barriärer som i sig gör området svåråtkomligt för många. Stråket Viggeliden med angränsande parkytor är en del av den nordsydliga höjdrygg som löper mellan Guldheden i väst och Chalmers i öst. Trots att stråket bitvis är brant och därmed svårtillgängligt utgör Viggeliden en viktig länk mellan Johanneberg och Guldheden och används frekvent av både gående och cyklist. Att stråket, trots sin branta lutning, är så välanvänt beror sannolikt på att gångvägen är en av få gena kopplingar i området. Stråket upplevs också till fullo som offentligt, vilket är en förutsättning som de andra gångvägarna utmed höjdryggen saknar.

I de östra delarna, närmst Sven Hultins gata, utgörs stråket av otillgänglig naturmark. I stråkets centrala delar övergår naturmarken till en mer parklik och öppen karaktär med klippta gräsytor och uppvuxna träd. Träden är viktiga för parkens karaktär och bidrar med rumsliga kvaliteter såväl som ekosystemtjänster (läs mer under avsnitt Vegetation, fauna och ekologiska värden). I denna del av stråket ligger även en scoutstuga med förskoleverksamhet, en lekplats och en grillplats som omgärdas av gräsytor och naturlig växtlighet. Dessa delar ligger i huvudsak inom kvartersmark men upplevs som en del av den allmänna parkmiljön. Eftersom kvartersmarken inte är inhägnad kan allmänheten fritt nyttja lekredskap och övriga ytor och hela miljön upplevs därför som offentlig. Platsen som helhet upplevs som en skyddad grön oas som bjuder in till kreativ och fri lek och bedöms ha höga lekvärden och en hög nyttjandegrad. Mot nordväst avgränsas parkmiljön av en vegetationsridå mot Landala egna hem, läs mer om vegetationsridån i avsnitt Fornlämningar, kulturhistoria och befintlig bebyggelse.

Trafiklederna upplevs som barriärer till följd av att de är svåra att passera som cyklist och fotgängare. Guldhedsgatan och norra delen av Doktor Allards gata pekas specifikt ut som sådana gator. De är även trafikintensiva och medför att både luft- och bullersituationen behöver förbättras. Guldhedsgatan och området kring Wavrinskys plats samt Doktor Allards gata pekas ut som utsatta för mycket buller. En positiv aspekt ur ett barnperspektiv är att Guldhedens södra delar är i många delar trafikseparerat där många barn som kommer söderifrån kan gå till skolan utan att passera stora trafikleder.

I dagsläget går tydliga kollektivtrafikstråk i framför allt nord-sydlig riktning (stombussar genom Johanneberg, Krokslätt och Guldheden), men möjligheten att åka kollektivt öst-västligt är sämre. Kapellplatsen, Chalmers och Wavrinskys plats är mindre knutpunkter där flera olika spårvagnslinjer och busslinjer möts. Spårväg finns söderut längs Doktor

Allards gata till Doktor Fries torg och vidare till vändplatsen på Doktor Sydows gata. När det gäller kollektivtrafik har Södra Centrum något sämre försörjning än övriga stadsdelen. Den utmanande topografin utgör en särskild anledning till att kollektivtrafiken pekas ut som förbättringsåtgärd.

God tillgång till parker och grönområden beskrivs som stor tillgång för såväl familjer som för de många förskolor som finns i området. Parkerna är många gånger en viktig del av ursprungstanken med utformningen av området och en del av Guldhedens karaktär (se kartor under avsnitt Grönstruktur). De flesta större grönområden används av såväl boende som förskolor. Kattedamm och grönskan i Landalabergen, Stuxbergsparken, Guldhedsdalen och Dr Håléns park är särskilt populära besöksmål. I nära anslutning till planområdet finns Syrénгатans park. Den utgörs dels av klippta gräsytor med parkträd, dels av kraftigt kuperad naturmark. Centralt i parken finns en mindre områdeslekplats som riktar sig till yngre barn och huserar ett säreget klätterträd som erbjuder lekvärden. Lekplatsen utgör parkens primära målpunkt och är en viktig mötesplats för barnfamiljer i närområdet. Lekplatsen har bristfällig belysning och saknar tillräckliga lekvärden, enligt en inventering utförd av park- och naturförvaltningen 2020. Dessutom ska lekplatsens lekstuga rivas inom kort och det finns därför ett behov av att komplettera platsen med fler lekredskap och belysning. Parken upplevs enligt en sociotopkartläggning för Guldheden från 2006 (park- och naturförvaltningen) som en grön oas och platsen används främst för lek, picknick, vila och som en mötesplats. Eftersom parkens rumsliga förutsättning inte förändrats sedan kartläggningen bedöms den fortfarande vara relativt aktuell 2022. Syrénгатans park tillhör grönsstrukturens ”kategori 2” som representerar grönområden som är delvis tillgängliga (se avsnitt Grönstruktur).

Kommunal service är utbyggd inom de södra primärområdena i stadsdelen Centrum, här ligger flera stora grundskolor. Till skolorna vid Guldhedsgatan/Doktor Allards gata finns utbyggd cykelbana och flera barn som bor i området går till skolan på egen hand.

Planområdet och det direkta närområdet

Platsen används av barn, barnfamiljer, studenter och boende. Människor, övervägande barn, befinner sig ofta på platsen och rör sig genom området; går, springer och cyklar. Många boende pekar ut platsen som koppling mellan södra Guldheden och Mossen /Chalmers/Johanneberg med utsträckning till och med Götaplatsen. Platsen skapar tillgänglighet i olika skalor. Detta tyder på att platsen är viktig för en sammanhållen stad.

I området pågår ett aktivt vardagsliv mest dagtid. Tidigt på eftermiddag och kvällen rör sig en del människor genom området och folk stannar på lekplatsen, går från förskolan, till och från arbete med mera. Barn befinner sig på förskolan intill Viggeliden och kring grönområdet. Platsen och närmiljön kring planområdet har viktiga egenskaper för samspel och lek, för både små och äldre barn. Äldre barn är på plats på grund av att området är ett öppet grönområde med en stark koppling till skogarna. Ur ett barnperspektiv är dessa beskrivningar viktiga iakttagelser och tecken på hög potential för barns livsmiljöer.

Enligt enkätsvar från boenden är upplevelsen av området genomgående positiv kring trygghetsaspekterna dagtid. Svarande beskriver att Landala Egnahems småskalighet inrammar på ett sätt som gör att området upplevs som tryggt. I enkätsvaren antyds dock en upplevd otrygghet kvällstid och här pekas området mellan Neuberghska

Ålderdomshemmet och de nya husen vid bostadsrättsföreningen Viva (i öster) ut specifikt. I tre av svaren uppgavs att Neuberghska ålderdomshem kopplades till negativa aspekter i och med säkerhetsanordningar som finns vid äldreboendet. Gång- och cykelvägen längs med Doktor Allards gata upplevs som positivt kopplat till upplevd trygghet. Sammanfattningsvis tyder svaren på att möjligheten till att röra sig intill bebyggelsen i kombination med ett mer öppet område är positivt för området ur ett trygghetsperspektiv dagtid. Behov av förbättringar i miljön kvällstid bedöms ses över.

Bostadsrättsföreningen Sjöormen, lekplatsen nedanför Estniska huset och vid Scoutstugan pekas ut som viktiga för lek. Dessa anses vara extra värdefulla utifrån ett barnperspektiv. Informationen bedöms kunna indikera ett välfungerande rum för samspel och lek, fungerande vardagsliv, en tydlig mötesplats med positiv social potential, särskilt ur ett barnperspektiv.

Från intervju med skolpersonal noteras att barn idag sällan stannar upp och leker i Viggelidens parkstråk. Viggeliden används främst som passage. När det var förskoleverksamheten i scoutstugan upplevdes platsen tryggare i och med att det fanns fler ögon på platsen och de barn som gick på verksamheten var mer bekanta med området. Platsen upplevs inte som en solig plats, det ligger i en sänka och upplevs mörk. Platsen upplevs heller inte tillgänglig, jämfört med andra platser.

Träden och grönskan lyfts fram som platsens värden. Det är värdefulla resurser med en bäck/vattendrag, klätterträd och sluttningar som kan nyttjas som pulkabacke.

Stadsbyggnadsförvaltningen noterar även att den öde byggnadens (scoutstugan) skick påtagligt har försämrats. Skötseln är eftersatt, klotter förekommer och lekredskap förfaller. Parkmiljön har även en viss karaktär av trädgårdsbaksida då intilliggande bostäder nyttjar gränslandet till komposter och trädgårdsavfall.

Trafik, parkering, kollektivtrafik och tillgänglighet

Befintligt äldreboende och skolverksamhet nås till fots, med cykel och med bil från Dr Allards gata. Längs norra sidan av Dr Allards gata löper en gång- och cykelväg. Äldreboendet har sin infart vid en trevägskorsning mellan Dr Allards gata och Dr Wigardhs gata, vilket innebär att infarten korsar gång- och cykelbanan. Dr Allards gata, gång- och cykelvägen samt verksamhetens infart ligger i princip på samma marknivå. Viggeliden är en koppling som går ner genom parken norr om planområdet och förbinder Dr Allards gata med Sven Hultins gata och Chalmersområdet. Det är i övrigt glest med kopplingar ner mot Chalmers. Viggeliden nås via trapp i sin östra del samt via cykelvänlig sträcka över äldreboendets mark. Viggeliden nås också från öster, via Sven Hultins gata. Höjdskillnaderna mellan Dr Allards gata och Sven Hultins är mycket stora och närmast Sven Hultins gata har Viggeliden en lutning om cirka 15-20 procent och bitvis upp till 25 %. Viggeliden är relativt plan på mitten med lutningar om 8-10 %. Viggeliden har standard som en gångväg, men används även av cyklister. I övre delen finns dock en trappa där cyklister och till exempel gående med barnvagn går vid sidan av i terrängen.

Verksamhetens parkering ligger mellan byggnaden och gatan och nås via en bevakad grind i direkt anslutning till infarten. Bom begränsar biltrafiken att köra hela vägen in på

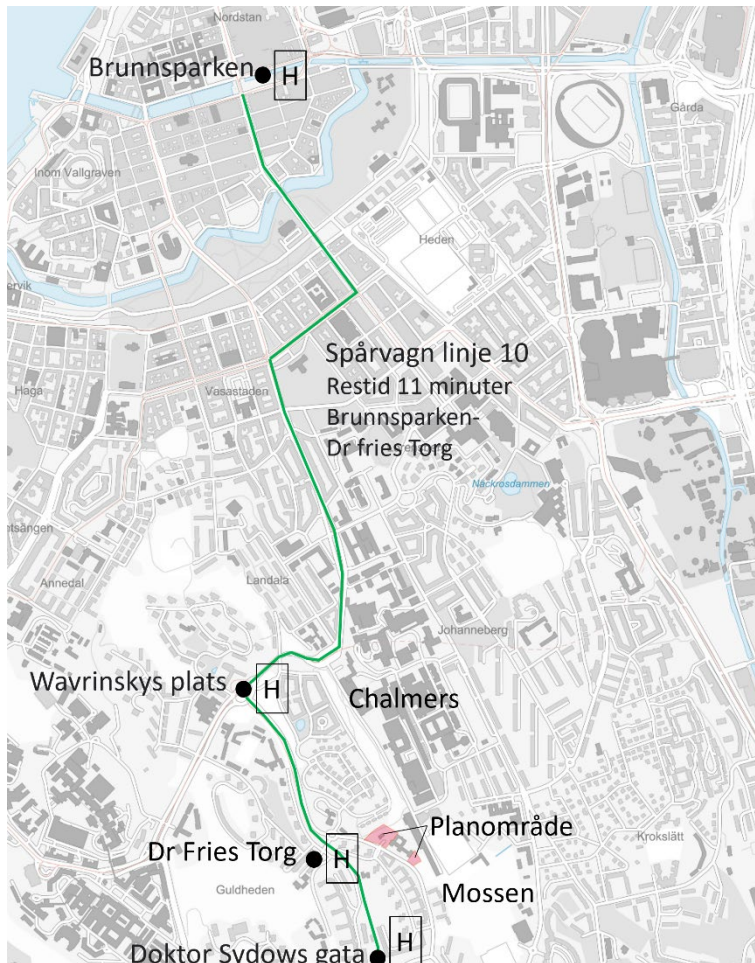
verksamhetens fastighet. Till verksamheten kommer det cirka fem leveransfordon per dag. Vändningsmöjligheter saknas och leveransfordon backar in eller ut över gång- och cykelbanan, vilket innebär en trafiksäkerhetsrisk. Det finns ett staket längs gatan och vid vissa siktinklar överlappar staketets spjälor varandra vilket påverkar sikten mot gång- och cykelvägen negativt.

Dr Allards gata är en uppsamlingsgata på lokalnätet inom stadsdelen Guldheden. Vid planområdet är ÅMVD¹ 2000 för år 2019. Vid mätning 2016 var andelen tung trafik 5%, andelen bedöms vara samma vid 2019 års mätning. Gång- och cykelvägen ingår i ett huvudcykelstråk. Det saknas cykelräkningar men cykelflödet är beräknat upp till 250 ÅMVD i Göteborgs stads trafikmodell.

Hastigheten är begränsad till 50km/h och det finns hastighetsdämpande åtgärder vid ett upphöjt övergångsställe väster om Dr Wigardhs gata. På Dr Wigardhs gata är den rekommenderade hastigheten 30km/h.

Ingen busslinje trafikerar gatuavsnittet. Närmaste kollektivtrafikhållplats omfattar spårvagn och är belägen på Dr Fries torg ungefär 200 meter väster om planområdet. Sydväst om planen, cirka 500 meter finns busshållplats. Planområdet uppfyller kraven för sammanvägd god tillgänglighet, enligt kriterierna i Göteborgs stads anvisningar för mobilitet och parkering. I kriterierna ingår krav på direkt närhet till god kollektivtrafik, god cykelinfrastruktur samt till service och andra urbana verksamheter.

¹ Med ÅMVD menas medelvärde av dygnstrafikflödet, alla helgfria måndagar till fredagar.



Figur 29 Planområdets koppling till kollektivtrafik.

Service

Samhällsservice

Närmaste förskola (Noaks ark) finns inom befintlig byggnad/verksamhet mellan planområdesdelarna. Förskolan är ett föräldrakooperativ. Närmaste kommunala förskola utanför verksamheten är Förskolan Syster Ainas gata, vid Syster Ainas gata. Närmaste grundskola finns också inom befintlig byggnad, Alexandraskolan. Skolan är en Montessoriskola och omfattar årskurs F-6. Närmaste kommunala grundskola ligger vid Doktor Håléns gata, Mossebergsskolan. Den har årskurs F-2.

Inom befintlig gårdsyta finns lekplatser, dock ej allmänt tillgängliga. När Närmaste msta kommunala lekplats finns vid Syrengatans lekplats, cirka 60 meter nordväst om planområdet. Vid Skjutbanegatan, cirka 100 meter från planområdet samt Doktor Liborius gata, cirka 150 meter från planområdet, finns också lekplatser.

Inom befintlig verksamhet finns äldreboende om 50 platser.

Vid Dr Fries torg finns ett stadsdelsbibliotek.

Kommersiell service

Inom befintlig verksamhet finns en kosherbutik.

Vid Dr Fries torg finns flertalet kommersiella verksamheter så som livsmedelsbutik, restaurang och blomsterhandel. Större utbud av kommersiella verksamheter finns vid Landala torg, cirka 1 kilometer från planområdet, och Linnéplatsen, cirka 2 kilometer från planområdet.

Park och grönområde

Närområdet

Landskapet i närområdet utgörs av ett utpräglat spricklandskap med de lägst belägna delarna. Närområdet präglas främst av urbana miljöer i kuperad terräng. Terrängen i området är kuperad och bebyggelsen är samlad i grupper med brantare partier av naturmark emellan.

Marken mellan småhusbebyggelsen i norr och den idag befintliga bebyggelsen/äldreboendet utgörs av Viggeliden med omgivande parkmark och ett naturområde med sociala- och ekologiska värden (ekologiska värden beskrivs tidigare i kapitlet Mark, vegetation och fauna). Nordväst om planområdet ligger Syrengatans park med en lekpark (se figur 21). Viggeliden och Syrengatans park är sammankopplade med gångväg.



Figur 30 Park- och naturområden inom och intill planområdet. Karta från Grönstrukturutredning, Göteborgs stad.

Viggeliden klassas som ett område med ”god ljudmiljö” enligt riktvärden i Göteborgs stads åtgärdsprogram mot buller 2019-2023 eftersom ljudnivån, på grund av frånvaron av

trafikbuller, understiger 50 dBA i större delen av området. Detta är en bristvara i centrala Göteborgs parkområden där endas 40% av andelen parkyta uppfyller detta krav.

Viggeliden tillhör grönstrukturens ”kategori 3” som representerar grönområden med begränsad tillgänglighet (se figur 29).

Mossens naturområde, del av en grön länk

I öster (nord- och sydost) finns Mossens idrottsplats och Mossens naturområde samt Chalmers högskoleområde. I gränssnittet mellan planområdet och Mossenområdet går en naturslänt som ingår i ett större grönt stråk med ekologiska värden som spridningskorridor i nord-sydlig riktning (se figur 29). Stråket bedöms vara en spridningsväg för djur som mårddjur, räv, grävling och ekorre och även för mindre hackspett, eftersom den förbinder Mossens naturområde med andra naturområden i närområdet. Delar av detta stråk är också utpekade som del av ett naturvärdesobjekt (naturvärdesobjekt 1), se avsnitt med samma namn.

Den långsträckt nordsydliga höjdryggen utgör en barriär vad gäller möjligheten för människor att röra sig mellan Chalmers och Mossens naturområde och de högre belägna delarna där planområdet ligger. På några platser i slänten finns trappor eller branta gångvägar som möjliggör passage. En bit väster om planområdet, längs Doktor Allards gata, går spårvägen som även den utgör en nordsydlig barriär ur ett grönstrukturperspektiv.

Naturvärdesinventeringen (2020) visar att skogsmiljöer och parker inom planområdet i vissa avseenden kan sägas utgöra en landskaplig länk mellan sumpskogsmiljöerna vid Mossen och de större skogsområdena västerut på västra Guldheden och vid Änggårdsbergen. Via trädgårdsmiljöer finns också möjligen en landskapsekologisk koppling söderut mot skogsområdena vid Safjällets naturreservat i Mölndals kommun.



- Kategori 1:** Grönområden där i stort sätt hela ytan har förutsättningar att fungera ur tillgänglighetssynpunkt. Större delen av området, minst 0,2 hektar, utgörs av en relativt plan yta. Ytor i denna kategorin är främst renodlade parkmiljöer.
- Kategori 2:** Grönområden som i delar har förutsättningar att fungera ur tillgänglighetssynpunkt men i andra delar är otillgängliga. Minst 0,2 hektar av ytan utgörs av en relativt plan yta. Dessa ytor är ofta hybrider mellan park- och naturmiljöer.
- Kategori 3:** Grönområden med begränsade förutsättningar att fungera ur tillgänglighetssynpunkt. Mindre delar bedöms kunna tillgängliggöras men detta krävs generellt större insatser. Dessa områden är generellt kuperade ytor med naturmarkskaraktär eller extensivt skött park med svår topografi. Dessa områden kan ha stora rekreativa värden för dem som har möjlighet att nyttja dem.
- Grönt stråk - ekologisk spridningskorridor
- Grönt stråk - rekreation, grön promenad
- Barriär - stor höjdskillnad
- Ungefärligt detaljplaneområde
- Pågående detaljplanearbeten (beskrivning av respektive detaljplan, se sida 9)

Figur 31 Karta över grönstrukturen i stadsdelen. Karta från grönstrukturutredning, Göteborgs stad.

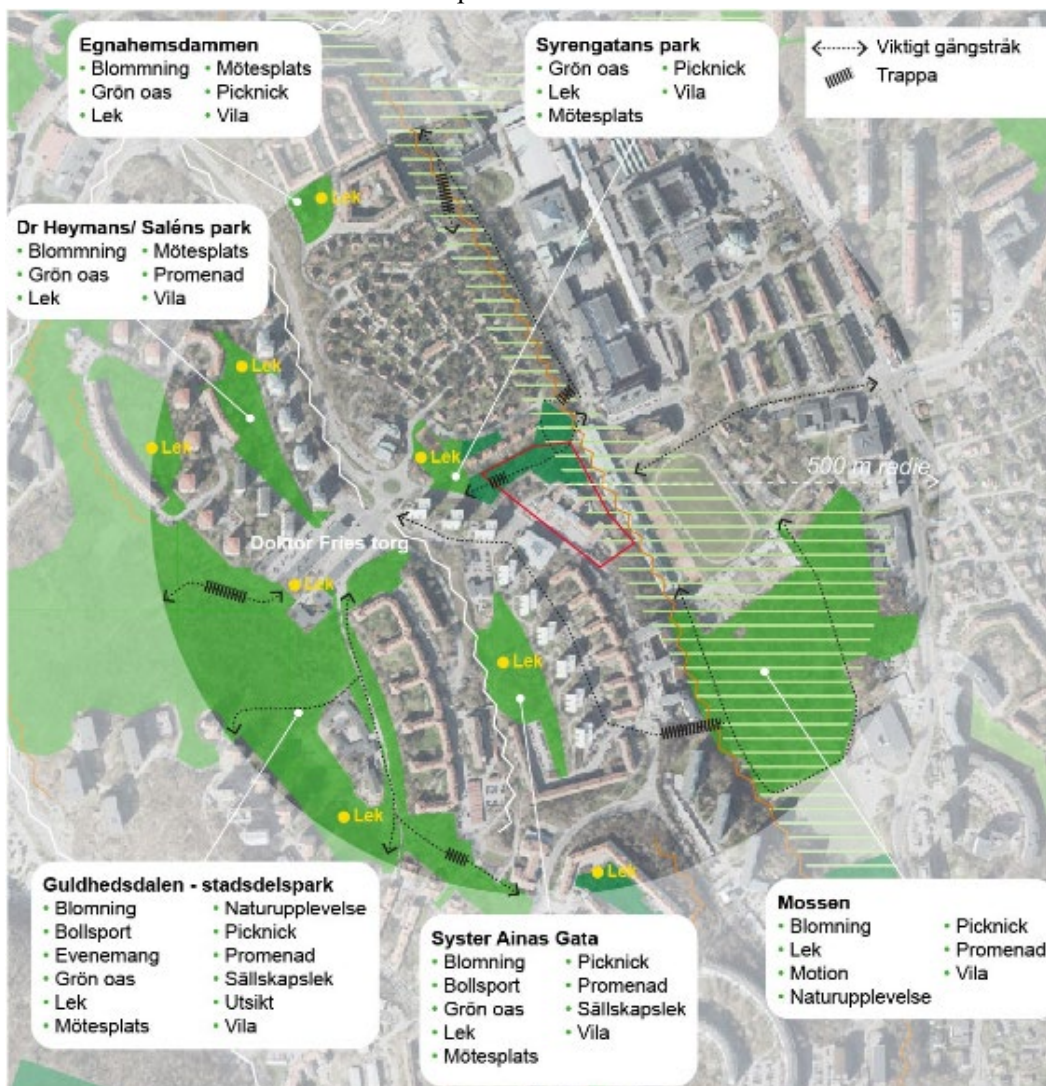
Offentlig grönyta

Inom en radie om 1000 meter från detaljplaneområdet utgörs 14 procent av den totala markarealen av offentlig friyta, vilket är något lägre än park- och naturförvaltningens riktvärde om minst 15 procent offentlig friyta. Med offentlig friyta menas allmän platsmark som utgörs av park, natur och icke-trafikala torg som förvaltas av park- och

naturförvaltningen. Andelen tillgänglig friyta (kategori 1 och 2, se figur 29) utgör cirka 11 procent av den totala markytan men är i realiteten lägre då merparten av parkerna är kategoriserade som delvis tillgängliga (vilket beror på områdets kuperade topografi vilket medför att den närliggande park- och naturmarken är svårtillgänglig för människor). I bedömningen av mängden tillgänglig friyta inom 1 kilometers radie bör det även vägas in att ett flertal planprojekt pågår i närområdet och där ianspråktagande av friytor sker.

Tillgång till parker, naturområden och lekplatser

Tillgången till park- och naturmark i området runt omkring planområdet följer Göteborgs grönplans riktvärde om en bostadsnära park inom 300 meter och en stadsdelspark inom 1000 meter. Sammantaget innehåller de närliggande park- och naturområdena önskvärda kvaliteter utifrån grönplanen. Tillgång till lekplats finns inom 500 meter respektive 1000 meter. Lekplatsen i Guldhedsdalen är en större stadsdelslekplats medan övriga lekplatser är mindre och klassas som områdeslekplatser.



Figur 32 Områdets tillgång till park- och naturmark. Karta från Grönstrukturutredningen, Göteborgs stad

Teknisk försörjning

Avfallshantering

Idag sker avfallshämtning vad gäller rest- och matavfall från äldreboendet och en föreningslokal på de respektive fastigheterna. Avfallet samlas in i vanliga kärl eller i mobil sopsug och töms 1–2 gånger per vecka.

Dagvatten

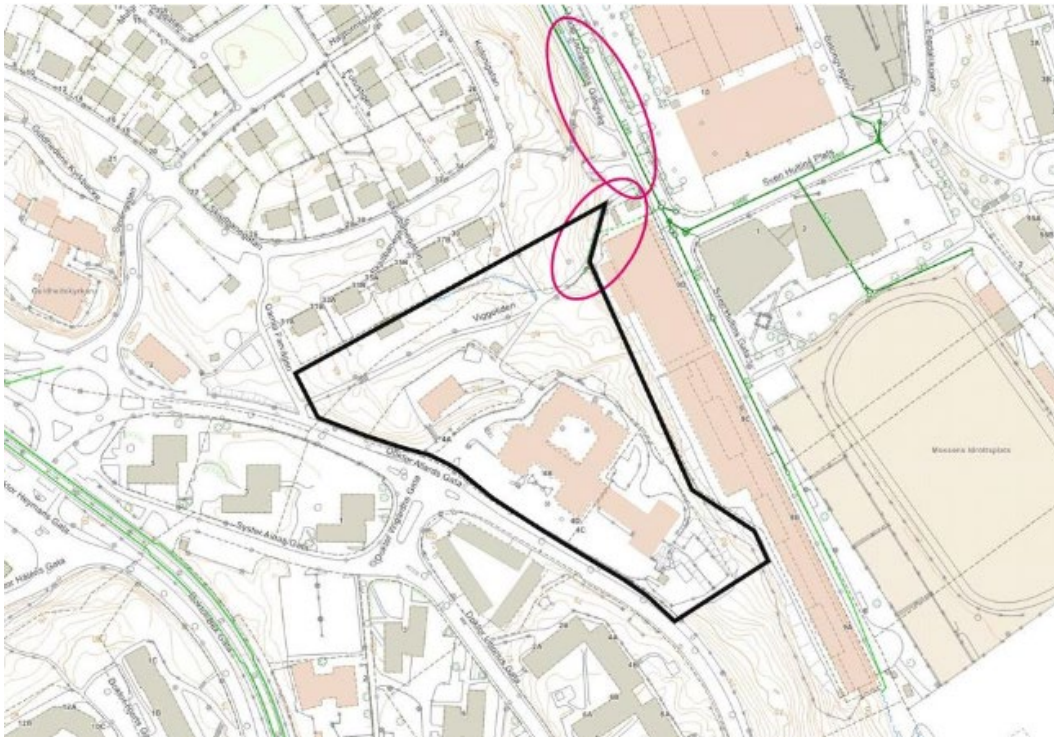
För dagvattenhanteringen har en utredning genomförts (2024-02-02) för att sammanställa hur dagvattenhanteringen sker i dag och hur den behöver anordnas för att hantera den förändrade situationen som exploateringen innebär.

Doktor Allards gata lutar mot norr längs planområdet vilket gör att gatan fungerar som en skyfallsled när ledningssystemet går fullt. En mur skiljer Doktor Allards gata från planområdets delar och deras mellanområde vilket bedöms hjälpa till att avleda vatten norrut innan det avviker österut ner mot Viggeliden och befintligt grönområde. Norr om befintlig byggnad mellan planområdets två delar sluttar marken ned mot flackare naturområde där vattnet bedöms bli stående innan det rinner vidare mot byggnaden längs Sven Hultins gata. Generellt bedöms yt- och grundvatten strömma ner mot dalen öster om planområdet.

Dagvatten från stadsdelen avleds via kombinerade ledningar och tunnelsystem, till reningsverket Ryaverket där det genomgår spillvattenrening. Ryaverket klassas som en mindre känslig recipient enligt Göteborgs stads reningskrav. Slutrecipient är Rivö Fjord vars ekologiska status är klassad som måttlig och som inte uppnår god kemisk status.

Hur dagvattenledningsnätet inom utredningsområdet/planområdet är uppbyggt är vid tiden för utredningen inte känt. Från området leds dock dagvatten till en början i en separat 1200-ledning samt i ett parallellt liggande rörmagasin och dike. Längre nedströms övergår systemet till ett kombinerat avloppssystem för spillvatten och dagvatten.

Generellt bedöms det befintliga ledningsnätet ha god kapacitet att omhänderta tillkommande dagvatten vid dimensionerande 30-årsregn med klimatfaktor 1,25.



Figur 33 Karta över dagvattenförande ledningssystem. Rosa cirklar visar avledningen från utredningsområdet (svart). Karta från dagvatten- och skyfalletsutredning, Göteborgs stad.

Vatten och avlopp

Planområdet är försörjt med allmänt VA-ledningsnät.

Risk och störningar

Buller

På taket på Chalmers byggnad längs Sven Hultins gata förekommer ett antal ljudalstrande tekniska installationer. Huvuddelen av installationerna är i drift dygnet runt och vissa under vissa tider på dygnet och andra är ur drift.

Mossens IP ligger öster om planområdet och är en idrottsplats som i huvudsak är en seniorarena som används för träningar och för matcher. Under vardagar nyttjas planen främst av närliggande seniorföreningar. Utöver de fasta föreningstiderna bokas planen och tillhörande löparbanor för diverse skolaktiviteter (idrottsdagar, idrottslektioner), för tex brännboll med studentföreningar och övriga evenemang.

Idrottsplatsen har en naturgräsplan som nyttjas cirka 400 timmar om året. Som jämförelse nyttjas en konstgräsplan runt 2000 timmar per år. Idrottsplatsen har således en hög nyttjandeintensitet ett fåtal timmar i veckan. Publiktillströmningen vid matcher på Mossens IP sker främst från östra delarna av planen, det vill säga motsatt sida av idrottsplatsen i förhållande till planområdet.

Naturvårdsverkets tillsynsvägledning för buller från idrottsplatser (2022) anger riktlinjer för att minska störningar från idrottsplatser. Bedömning om störning från idrottsplatser

görs i stora drag utifrån idrottsplatsens avstånd till bostadsbebyggelse och intensitet i nyttjandegrad. I vägledningen klassas idrott för vuxna som mer användningsintensiv än idrott för barn, då arrangemang för vuxna ofta medför större andel publik.

Luftkvalitet

Miljöförvaltningen i Göteborgs Stad har gjort övergripande beräkningar av kvävedioxidhalterna i Göteborg. För området är enbart denna parameter relevant att belysa, inga andra föroreningskällor än trafik finns i närheten.

De beräknade halterna ligger på 45 µg/m³ (dygnsmedelvärde) på Doktor Allards Gata vid planområdet. Halterna sjunker med avståndet från gatan och åt nordost. Beräkningarna tar inte höjd för bebyggelse och terräng men bedömningen är att det inte inom det aktuella planområdet finns omständigheter som kan orsaka väsentligt förhöjda halter av luftföroreningar. Miljökvalitetsnormen för kväveoxid är 60 µg/m³ för dygnet.

Säkerhet

Säkerheten kring befintlig verksamhet är hög. Behovet av säkerhetsåtgärder är noga utvärderat av ansvariga myndigheter. De åtgärder och strategier som är i drift säkerställer skydd för alla berörda parter, det vill säga både verksamheten samt kringliggande bebyggelse och boende/verksamma.

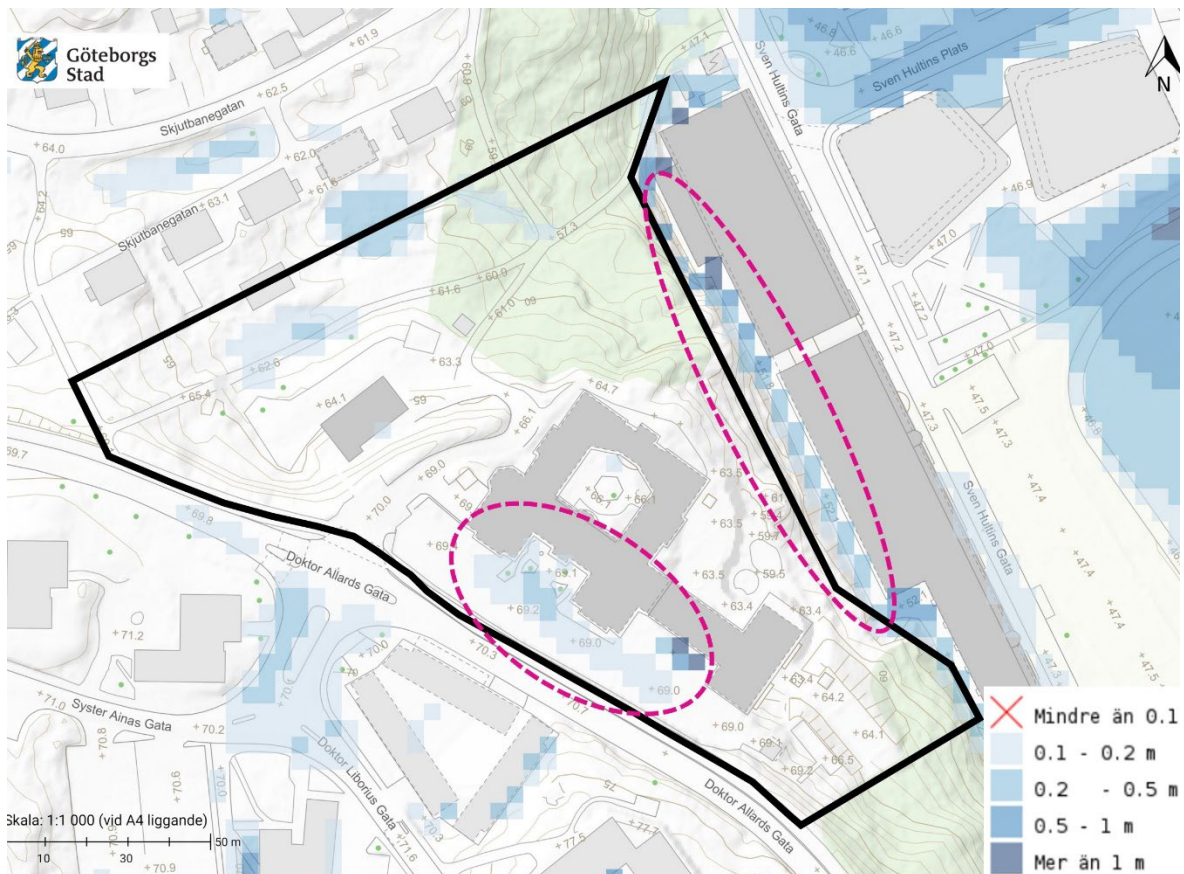
Grundvatten, hydrogeologi

Planområdet utgörs idag av hårdgjord eller bebyggd mark samt naturmark.

Översvämningrisk, skyfall

Planområdet bedöms inte påverkas av höga nivåer i hav eller vattendrag.

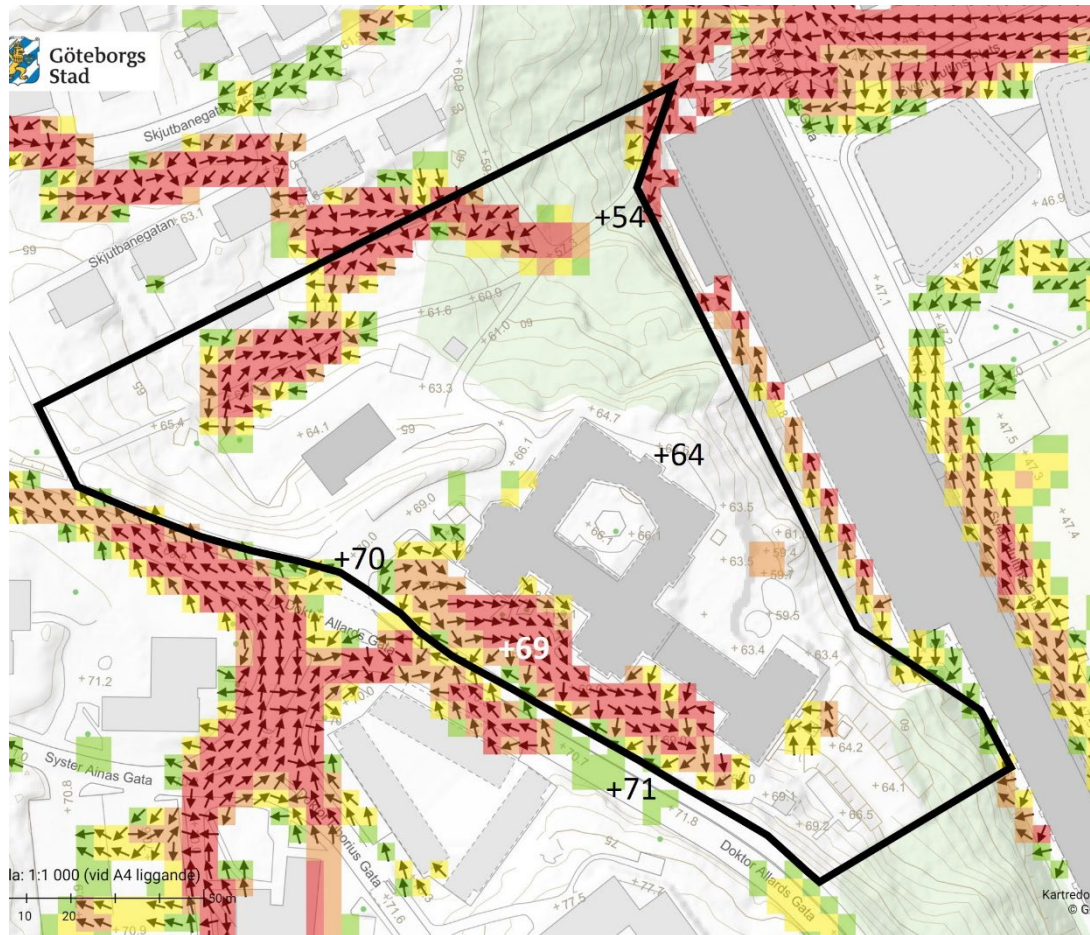
En skyfallsmodellering som visar yttlig avrinning vid ett 100-årsregn inklusive klimatfaktor har utförts. Större ytvattenflöden förekommer norr om planområdet längs med gångstråket Viggeliden som leder ner mot Sven Hultins Gata. Flödet fortsätter därefter mot Sven Hultins plats där en del vatten samlas i en lågpunkt medan resterande flöde (när lågpunkten fyllts upp) bräddar vidare mot Mossens idrottsplats.



Figur 34 Blå områden visar var det samlas vatten vid ett 100-årsregn. Mörkare blå färg innebär större vattendjup. Karta från dagvatten- och skyfallsutredning, Göteborgs stad.

Skyfallsmodelleringen visar instängda områden. Kring Alexandraskolan finns risk för vattensamlingar med 0,5 meters djup invid skolans fasad, se figur 34. Vid ett fältbesök noterades dock en mur som skiljer Doktor Allards gata från äldreboendets parkering; det framgår inte om muren har tagits med i beräkningen vid skyfallsmodelleringen. Det bedöms därför möjligt att flödesvägen i stället för mot parkeringen, leds in via infartsvägen och att vattnet via Viggeliden transporteras ned till Sven Hultins gata. Vatten från utredningsområdet rinner ner mot Sven Hultins gata och ansamlas invid fasaden på befintlig byggnad, där uppgår vattendjupet till mellan 0,5 och 1 meter eller mer.

Doktor Allards gata längs med södra plangränsen utgör en större flödesväg som även mottar ytvattenflöden från kringliggande bebyggelse och gatunät, se figur 30. Nedströms planområdet ansluter gatan till Guldhedsgatan. Här finns ett större lågpunktsområde med befintlig bebyggelse. Skyfallsvattnet leds via Guldhedsgatan vidare mot Sahlgrenska sjukhuset som idag har problem vid skyfall.



Figur 35 Flödesvägar inom planområdet och närområdet. Större flöden i rött, medelstora i orange och mindre flödesvägar i gult. Flödesriktning visas med pilar. Karta från dagvatten- och skyfallsutredning, Göteborgs stad Kretslopp och vatten.

Detaljplanen ska uppfylla kraven i Göteborgs stad översiktsplan, tematiskt tillägg för översvämningsrisker, antagen 2019-04-25. För att uppfylla kraven ska samhällsviktiga funktioner och golvnivåer ha en marginal till högsta vattennivån som uppstår vid skyfall. Framkomlighet ska finnas till planområdet och alla nya byggnader.

I planområdets närhet finns två utpekade ytor skyfallshantering - Sven Hultins gata som är utpekad skyfallsled och Mossens idrottsplats som skyfallsyta.

Detaljplanens innebörd och genomförande

Detaljplanen innebär att ny bebyggelse för äldreboende, student- eller forskarbostäder samt verksamhetsytor för utökning av skolverksamhet kan uppföras. Planen syftar samtidigt till att värna om platsens befintliga kvaliteter och värden och pröva möjligheten att göra Viggeliden och kringliggande parkmiljö användbar för fler (ej biltrafik).

Avtal om genomförande av detaljplanen kommer att tecknas med exploatör/fastighetsägare.

Kommunen är huvudman för allmän plats och ansvarar för utbyggnad och framtida drift och underhåll. Exploatör/fastighetsägare ansvarar för utbyggnad av kvartersmark.

Bebyggelse

Kvartersmark

Förslaget innebär en utveckling av äldreboende och skolverksamhet samt ett tillskott av bostäder i form av så kallade små lägenheter. Total omfattas planförslaget cirka 11 000 kvadratmeter tillkommande bruttoarea (BTA).

Huvudanvändningen som föreslås i den norra delen är Äldrevård. Kompletterande användning är bostäder och skoländamål. Inom den västligaste delen möjliggörs även Kontor. Bostäder är huvudanvändningen i den södra delen. Här möjliggörs även användningen Skola.

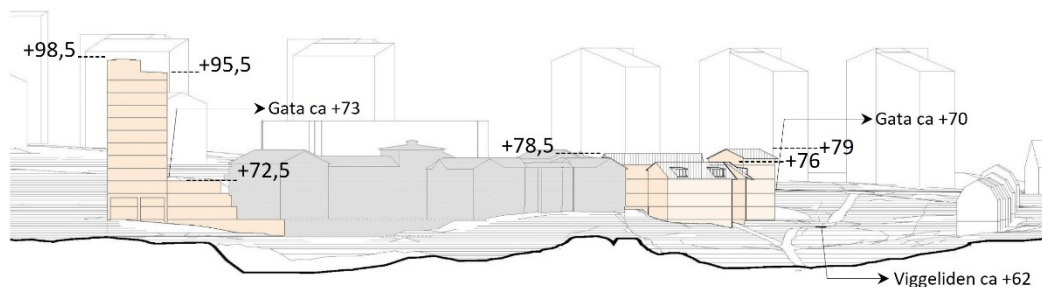


Figur 36 Fotomontage över ny bebyggelse i ett större sammanhang. Bild Izikowitz arkitektkontor AB.

Planförslaget möjliggör att fastigheterna kan bebyggas i norr mot Viggeliden samt mot Doktor Allards gata. I norr begränsas byggnadsarean (BYA) till 1225 kvadratmeter samt nockhöjd till +76,0 meter över nollplanet närmst parkmiljön och +79,0 meter över nollplanet närmst Doktor Allards gata. Som referens ligger Doktor Allards gata på cirka

+70,1 meter över nollplanet vid infart till kvartersmark. Viggeliden ligger på cirka +62,0 meter över nollplanet i mitten av den delen av stråket som omfattas av planområdet. Tillkommande bruttoarea (BTA) här kan vara olika beroende på hur byggnaden utformas men enligt planintressenten skiss omfattar byggnaden cirka 4500 kvadratmeter BTA.

Planförslaget möjliggör även för 5500 kvadratmeter BTA i söder i form av ett lamellhus med begränsning av totalhöjd till +98,5 respektive +95,5 meter över nollplanet. Som referens ligger Dr Allards gata på cirka +73,0 meter över nollplanet vid tillkommande byggnad. Mellan den nya högre byggnaden och befintlig byggnad möjliggörs byggnation till högst +72,5 meter över nollplanet med anledning av att bevara utblick för gående längst Doktor Allards gata samt att minska påverkan på dagsljusstillgången på fasad och inomhus i befintlig byggnad samt gård/tak.



Figur 37 Visar reglerade höjder i plankarta samt höjder för allmänna platser runt.

De lägenheter som avses anordnas inom användningen B-bostäder får inte vara större än 35 kvadratmeter. Begränsningen baseras på de begränsade möjligheterna att erbjuda kommunal service i stadsdelen. I avvägningen mellan intressen är det just den befintliga verksamheten som sådan som ligger till grund för lämplighetsbedömningen. Ett bostadsprojekt i större bemärkelse än den begränsade omfattning som nu medges, bedöms inte kunna motiveras på platsen. Planerad bebyggelse rymmer ett femtiotal små lägenheter.

Allmän plats

Planen tar i anspråk allmän plats, del av Doktor Allards gata och del av park, om cirka 40 kvadratmeter, till förmån för kvartersmark. Planförslaget innebär också att 6 kvadratmeter kvartersmark minskas till förmån för allmän plats, gata.

Planen omfattar PARK-mark i den norra delen. Marken är idag planlagd som allmän plats enligt gällande stadsplan. Planförslaget innebär att den del som idag är kvartersmark, närmast Viggeliden, omvandlas till allmän plats (PARK), medan den del av allmän plats (PARK) som ligger närmast Doktor Allards Gata och Chalmers omvandlas till kvartersmark.

Förslaget

Den huvudsakliga inriktningen för projektet är att utveckla äldrevård/äldreboendeverksamheten. Verksamheten är idag upphandlad på 50 vårdplatser via ramavtal till stadens försörjning av platser till äldreomsorgen. Utbyggnaden innebär ungefär en fördubbling av antalet platser. Verksamheten är sett till antalet platser en

förhållandevis liten enhet jämfört med andra privata vårdföretag och kommunal äldreomsorg. Utökning av Neuberghska Bamberska äldreboendet upptas i Göteborgs stads Lokalbehovsplan 2024 för äldreomsorg. Planen baseras på att det byggs minst 1 enhet á 100 platser per år. Det angivna platsantalet är också en lägsta nivå för vad som bedömts (av staden) vara en ekonomiskt hållbar verksamhet. En tillbyggnad av befintlig verksamhet med föreslagen omfattning är därför påkallad av verksamhetens behov, stadens behov av äldreomsorg samt driven av ekonomisk hållbarhet.

Konceptet bygger på ett nyttjande över generationsgränserna där äldre möter unga i syfte att främst öka välmående och hälsa för de äldre. Den nya verksamheten kommer innehålla äldreboende, skola, idrottslokaler, personalbostäder, trygghets- och seniorboende, samt ett visst inslag av vanliga hyreslägenheter för förslagsvis studenter och forskare.

Gestaltungsambitionen för den nya bebyggelsen i norr utgår från idealen i Landala Egnahem som är en trädgårdsstad i nationalromantisk stil. Gestaltningen av bebyggelsen i norr inspireras av egnahemsområdets byggnadstypologi, skala, material och kulör. Den högre byggnaden i söder har en utpräglad modernistisk utformning med visst släktskap med skivhusen längre söderut. Det är olika karaktärer som möter de två planområdesdelarna, där den södra delen i huvudsak avses anpassas till Bostadsrättskvarteret Viva och den norra delens skala och form till Landala Egnahem.



Figur 38 Fotomontage över föreslagen ny bebyggelse, se vita pilar för anvisning. Bild Izikowitz arkitektkontor AB.



Figur 39 Situationsplan som visar föreslagen bebyggelse.

Nordost

Mot bakgrund av riksintresset för kulturmiljö, Landala Egnahem, medger detaljplanen, visuellt uppfattat, fyra fristående byggnadsvolymer (sett från Viggeliden). Detaljplanen anger tydliga utformningsbestämmelser för fasad- och takmaterial. Byggnaderna ska också utföras med traditionell takform i form av sadeltak. Bestämmelser som medför traditionella kulör- och färgval har också upprättats.

Byggnaden rymmer huvudsakligen äldreboende/omsorgsboende, trygghetsboende och till viss del studentlägenheter, kontor och skolverksamhet.

Tillbyggnaden i sin helhet är uppdelad i fem huskroppar som i skala ansluter till skalan i Landala Egnahem. Fyra av huskropparna vetter mot Viggeliden och de är inbördes sammankopplade med en indragen glasad sektion mellan tre av byggnaderna och sammankopplade med kommunikationer kring en inre gård. En lite högre byggnad, närmst Dr Allards gatan ligger friställd från de övriga. Huskropparna består av en sockelvåning i sten, två våningar i trä och en inredd vind. I enlighet med nationalromantisk stil målas träfasaden i mörkbruna kulörer, fönstren har stående proportioner, taken beläggs med ett kupigt lertegel. Huskropparna är placerade så att möjlighet finns att spara värdefulla träd.



Figur 40 Fotomontage av den föreslagna bebyggelsen till vänster i bild. Bild Izikowitz arkitektkontor AB.



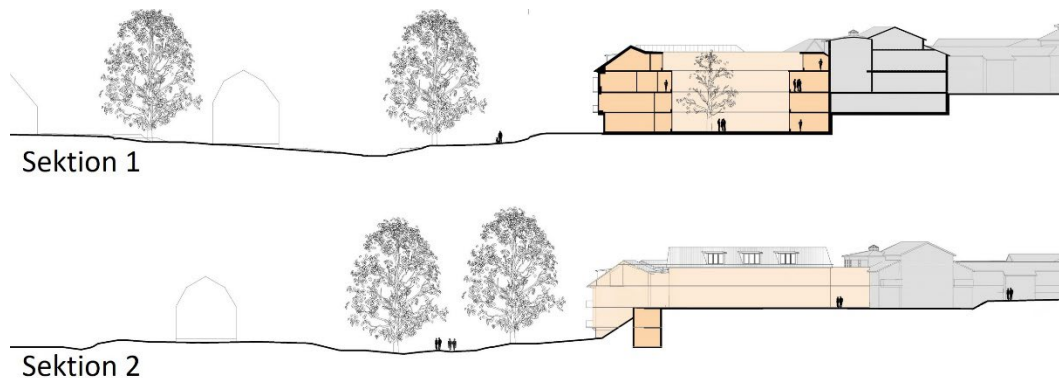
Figur 41 Fotomontage över föreslagen bebyggelse. Vy genom Viggeliden, med planområdet och föreslagen ny bebyggelse till vänster i bild. Bild Izikowitz arkitektkontor AB.

Tillbyggnaden har samma struktur som befintlig byggnad med tre våningar med motsvarande antal lägenheter per våning, samlade kring en uppglasad innergård. Byggnadens struktur innebär gemenskap över generationsgränserna där äldreboende,

GRANSKNINGSHANDLING

skola, idrottslokaler, personalbostäder, trygghets- och seniorbostäder och en mindre mängd vanliga hyreslägenheter ryms inom verksamheten.

Huvuddelen av bebyggelsen placeras nära den norra fastighetsgränsen, som också är i liv med den gamla scoutstugan.



Figur 42 Sektion genom ny byggnad i norra delen och bebyggelsen längs Skjutbanegatan. Bild Izikowitz arkitektkontor AB.



Sydost

Den södra delen föreslås få en högre volym, med upp till 12 våningar, ovan Dr Allards gata. Fyra våningsplan i suterräng hamnar under gatunivå. De våningarna vänder sig mot öster. Volymen tar stöd geometriskt och höjdmässigt i bostadskvarteret Viva och placeras tvärs slutningen ner mot dalgången.



Figur 43 Vy från söder mot föreslagen ny byggnad i planens södra del. Bild Izikowitz arkitektkontor AB.

Mellan den nya byggnaden och befintlig byggnad skapas en rumslighet och en gård.

Byggnaden rymmer skolverksamhet, kontor till verksamheten, personalbostäder, forskarlägenheter och vanliga bostäder.

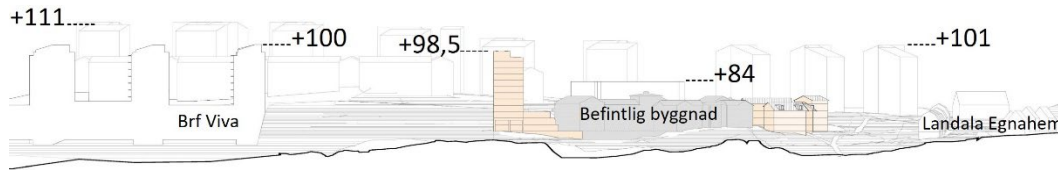
Fasaden ska utföras med rött tegel och takfoten ska ligga på samma höjd runt hela byggnaden, det vill säga taket ska inte uppföras i olika nivåer.



Figur 44 Vy från Dr Allards gata, mot söder. Byggnaden i norr närmst i bild och den nya byggnaden i söder längst in i bild. Bild Izikowitz arkitektkontor AB.

Stadens siluett

Anpassning av byggrätten för den södra byggnaden sker genom angivelse av högsta tillåtna totalhöjd, +98,5 meter över nollplanet. Byggnaden kan bli cirka 25 meter hög, mätt från Dr Allards gata.

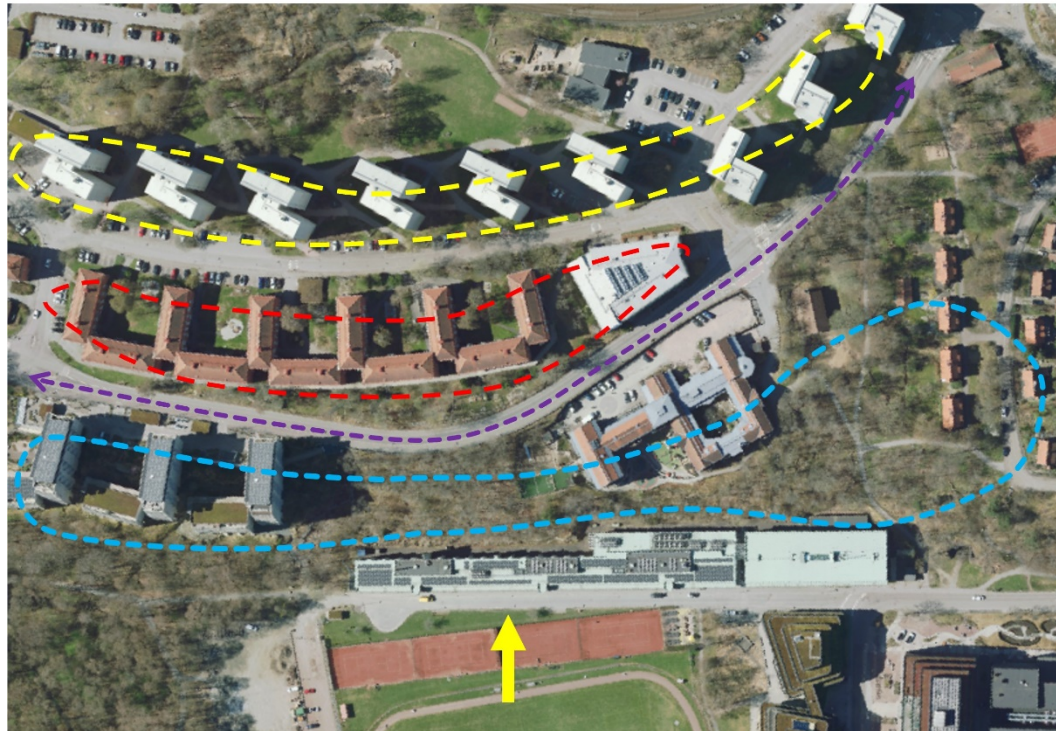
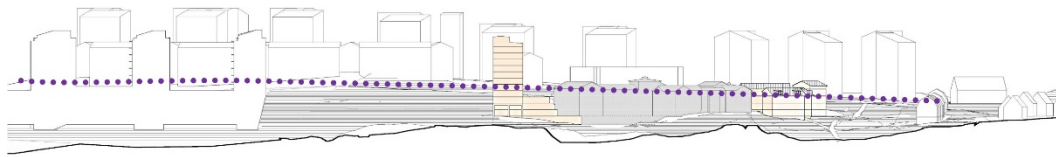


Figur 45 Illustration över den nya bebyggelsen i förhållande till kringliggande bebyggelse. Vy från öster.
Bild Izikowitz arkitektkontor AB.

Byggnaden direkt söder om befintligt äldreboende, på andra sida Doktor Allards gata, har en totalhöjd på +84 och punkthusen längre väster ut har totalhöjd om cirka +101 till +111 meter över nollplanet.

Vid en vy från östra sidan av Mossen blir tre lager synliga i stadsbil den, se figur 45. Lagren utgörs av de högsta byggnaderna i området, höghusen längs Doktor Liborius gata. De är dominerande i vyn. Framför den finns den något lägre bebyggelsen i tegel. Den nya byggnaden i söder överlappar de identifierade lagren, men underordnar sig det dominerande lagret. Tillsammans med den senare tillkomna bebyggelsen längs Doktor

Allards gata, brf Viva, bildar planförslagets höga byggnad ett nytt lager i stadsbilden.



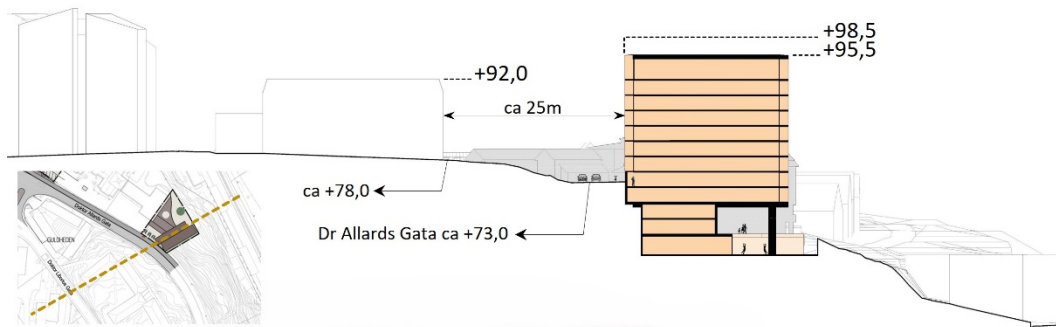
Figur 46 Studie av lager i stadsbilden i planområdets närområde. Gul linje visar ett dominerande lager och avser höghusen längs Doktor Liborius gata. Röd linje visar den lägre bebyggelsen längs Doktor Liborius gata. Lila linje visar ungefärlig nivå för Doktor Allards gata.

Insynsförhållanden

Bebyggelsen inom planförslagets norra del ligger längs ett allmänt stråk och viss insyn kommer uppstå. Den nya byggnaden hamnar 40–45 meter från närmsta byggnad längs Skjutbanegatan.

Byggnaden i den södra delen ligger cirka 25 meter från de röda tegelhusen längs Doktor Liborius gata.

Baserat på områdets läge inom den utvidgade innerstaden och Guldhedens och närområdets karaktär, är ett avstånd på 25 och 40 meter mellan föreslagen bebyggelse och befintliga byggnader på andra sidan Doktor Allards gata respektive längs Skjutbanegatan acceptabelt, se figur 47 nedan. Parken föreslås kompletteras med nya träd och buskage som mildrar insynsrisker och parkmiljön kommer fortsatt utgöra en grön barriär mellan bebyggelsen. Den nya byggnadens placering innebär också fler ögon på platsen, vilket kan öka tryggheten. Eventuella konsekvenser av detta avstånd bedöms inte orsaka betydande olägenheter för omgivningen. Totalt sett bedöms påverkan av insyn från den föreslagna bebyggelsen i både söder och norr som acceptabel för ett område med denna typ av bebyggelsestruktur.



Figur 47 Sektion genom ny byggnad i söder och bebyggelsen längs Doktor Liborius gata.

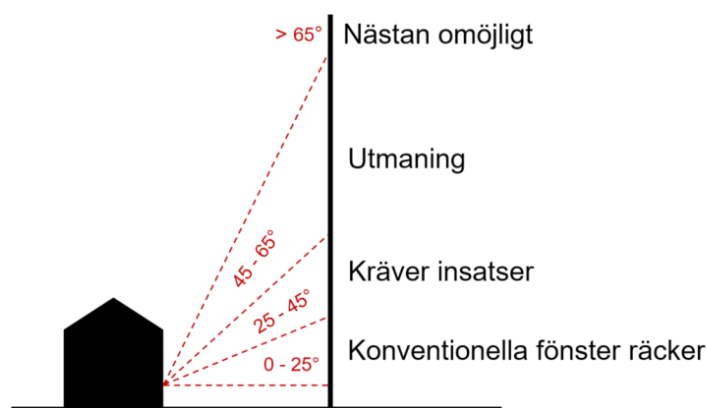
Bevarande, rivning

Vid planens genomförande kommer scoutbyggnaden i norra planområdet att rivas.

Solljus och dagsljus

God tillgång till direkt dagsljus i rum är ett tekniskt egenskapskrav enligt avsnitt 6:322 i boverkets byggregler (BBR) och förutsättningar och påverkan på tillgången till dagsljus ska därför undersökas vid detaljplanläggning.

Grundkravet i BBR anger att en viss procent av dagsljuset ska nå in bostadens i alla vistelserum. Enkelt beräknat går det att uppnå genom att hålla sig inom 0–45 graders avskärningsvinkel från en byggnads överdel ner mot intilliggande byggnads nedersta fönster. Fasader med bra dagsljus tillgång där avskärningsvinkeln är mindre än 30 grader eller VSC (Vertical Sky Component) *större än 25%* kräver vanligtvis inte någon särskild åtgärd. Som referens betyder 0% att inget dagsljus och 50% betyder att fullt himmelsljus når fasaden. Vid normala rumsdjup, konventionella fönsterstorlekar och måttliga balkongstorlekar uppnår man dagsljuskraven i BBR. Understiger VCS 15% finns det en risk att dagsljuskravet inte kan uppnås.



Figur 48 Principsektion för infallsvinklar solljus.

Påverkan dagsljus befintligt äldreboende

I dagsljusstudien studeras hur föreslagna tillbyggnader påverkar befintlig bebyggelse. Den nya högre byggnaden i söder påverkar främst den sydöstra fasaden på befintlig byggnad, det vill säga fasaden som vetter mot den nya byggnaden. Större delen av den

befintliga fasaden får VSC över 15%, och lite mindre än halva fasaden får VSC över 25%.

På den del av fasaden som får ett VSC-värde under 15% finns balkonger på plan 3 och 4 vilka tillhör lägenheter som går runt hörn. Dessa rum har även fönster åt nordväst. På första våningen finns en förskola, denna har fortsatt god dagsljusstillgång med VSC över 25% i ateljé och kontor, samt VSC över 20% i personalrum. Burspråk samt nedre delen av den sydvästra fasaden (mot Doktor Allards gata) får något lägre värden efter uppförandet av tillbyggnad. Tillbyggnaden har ingen påverkan på dagsljusstillgången på vare sig nordöstra eller nordvästra fasaderna.

Den lägre tillbyggnaden i nordväst påverkar inte den befintliga byggnadens tillgång på solljus nämnvärt.

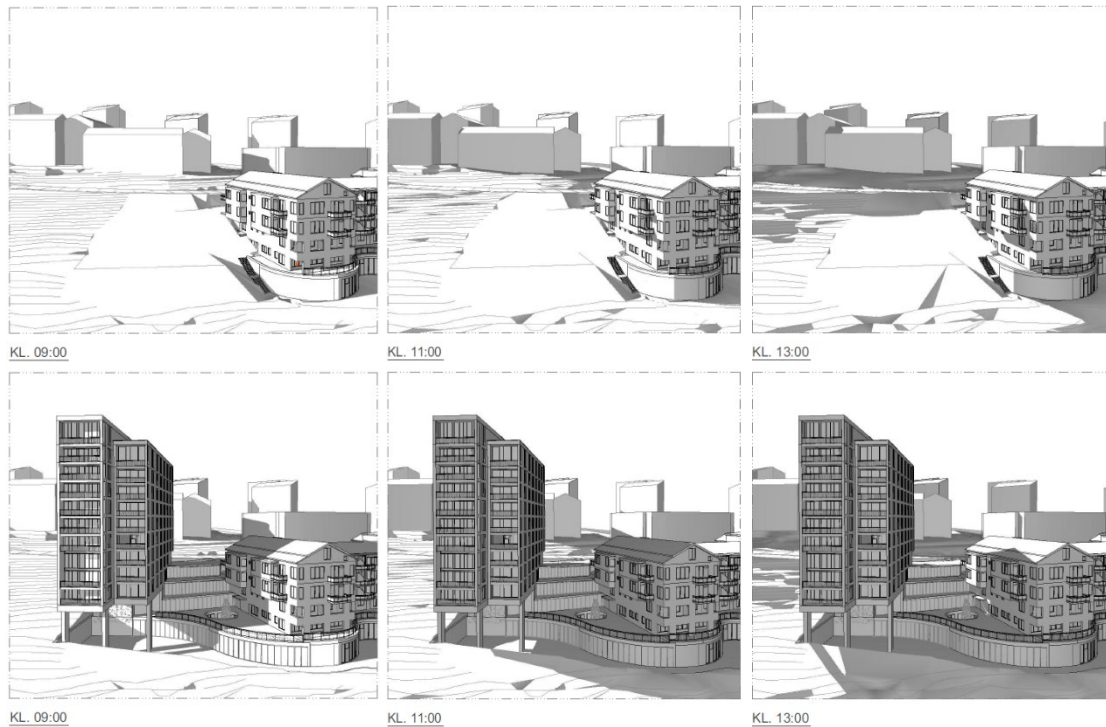
Dagsljusförhållandena i de nya tillbyggnaderna anses vara tillräckliga för att klara dagsljuskraven.

Påverkan dagsljus Chalmers Teknikpark

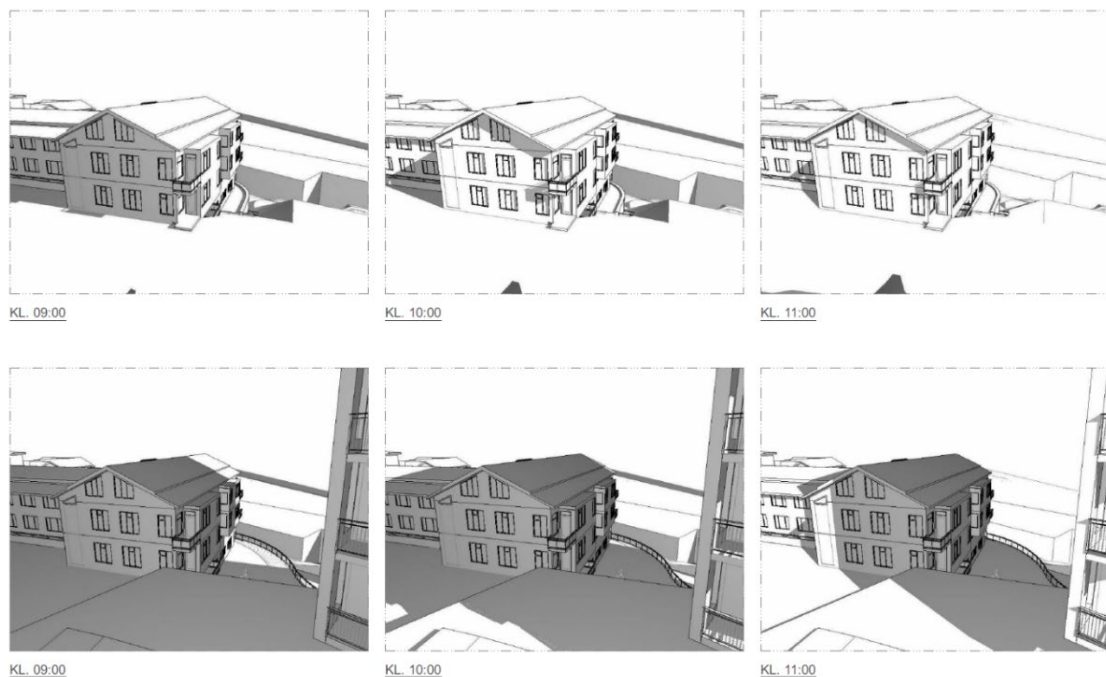
Tillbyggnaden i söder har viss påverkan på Chalmers Teknikpark. Stora delar av fasaden som haft VSC > 35 % utan tillbyggnad har nu ett VSC på 25-30 %. De uppmätta VSC-värdena, som sjunker till mellan 20% och 25% på vissa delar av fasaden, uppfyller fortfarande kraven för dagsljus-förhållanden enligt gällande riktlinjer, vilket indikerar en fortsatt godtagbar nivå av dagsljus. Vid marknivå och i vissa hörn sjunker VSC-värdet till 15%. Detta bedöms dock inte utgöra någon betydande negativ påverkan då de rum som påverkas har flertalet fönster som inte beskuggas varför de totalt sett bedöms klara dagsljuskravet.

Påverkan solljus på friytor och fasad

En studie för att analysera solljus och skuggverkan har utförts för att undersöka hur tillbyggnader sydöst respektive nordväst om befintlig byggnad påverkar tillgången på solljus på den befintliga byggnaden och dess friytor samt den närmaste omgivningen. Den största förändringen orsakas av den högre tillbyggnaden i sydöst. Byggnaden skuggar stora delar av den befintliga byggnadens sydöstra fasad klockan 9 - 13 (vår- och höstdagjämning) men framåt klockan 14 rör sig skuggan vidare ner mot Chalmers teknikparks södra hörn och vidare över naturmarken norr om tillbyggnaden och påverkar inte längre solljustillgången på fasaden. Tillbyggnaden skuggar även stora delar av den sydvästra fasaden mot Dr Allards gata mellan klockan 9 och klockan 10, även delvis runt klockan 11.



Figur 49 Utdrag ur solljusanalys. Skuggpåverkan före och efter ny byggnad i söder, vår- höstdagjämning. Vy från öster. Modell Tengbom.

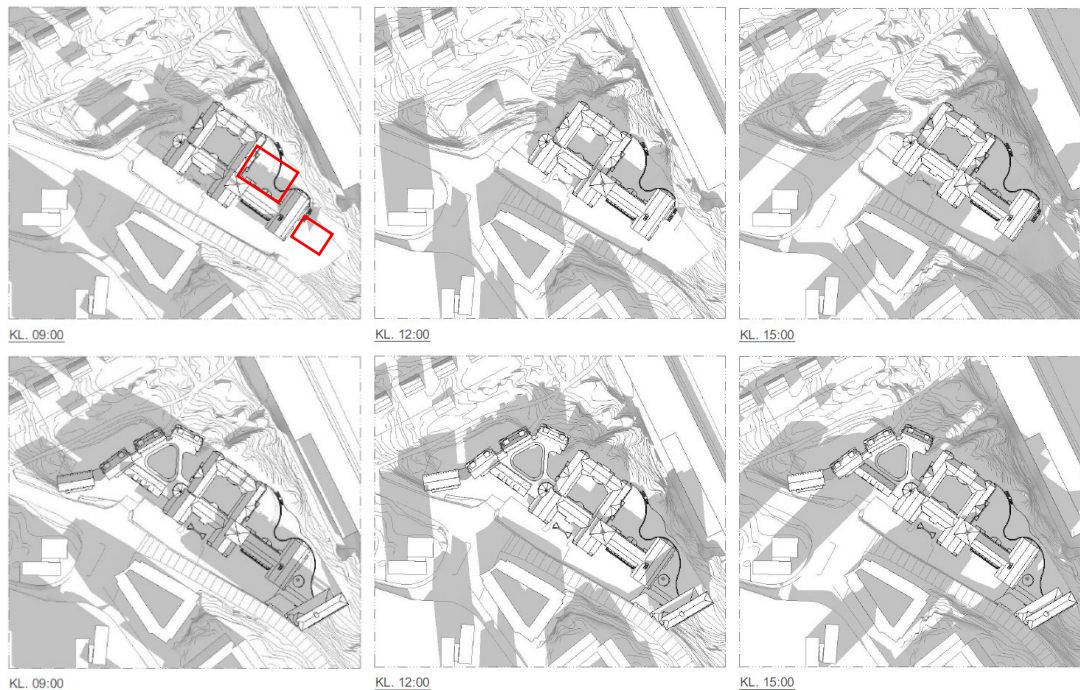


Figur 50 Utdrag ur solljusanalys. Skuggpåverkan före och efter ny byggnad i söder, vår- höstdagjämning. Vy från söder. Modell Tengbom.

Äldreboendets gemensamhetsutrymmen med balkonger är solbelysta mellan klockan 11 och klockan 13 (vår- och höstdagjämning) och uteplatserna i markplan är solbelysta stora

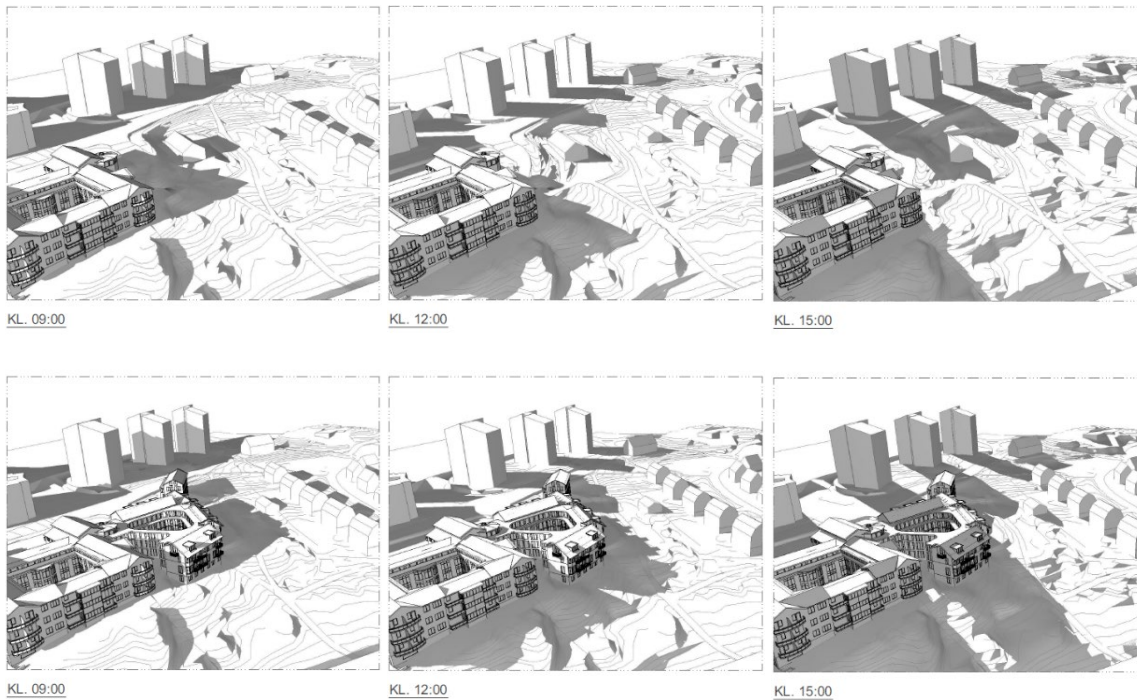
delar av dagen. Tillbyggnaden nordväst bedöms inte påverka solljustimmarna på äldreboendets gemensamma balkonger och uteplatser. Skuggning bedöms heller inte ske på intilliggande bebyggelse, trädgårdar, uteplatser et cetera. Skuggorna bedöms inte räcka fram till Skjutbanegatan.

Befintliga byggnader söder om Doktor Allards gata kastar långa skuggor på skolgård i söder ock öster efter klockan 14 (vår- och höstdagjämning), vilket ger solljus om cirka 4–5 timmar per dag. Den nya tillbyggnaden i söder begränsar tillgången på solljus med ett par timmar på samma ytor, på grund av beskuggning på morgon/förmiddag. Effekten blir densamma även om byggnadens höjd begränsas till samma som på befintlig byggnad.



Figur 51 Utdrag ur solljusanalys. Skuggpåverkan före och efter ny byggnad i söder och norr, vår- höstdagjämning. Befintlig skolgård markerad med röd linje i först bild högst upp till vänster. Modell Tengbom.

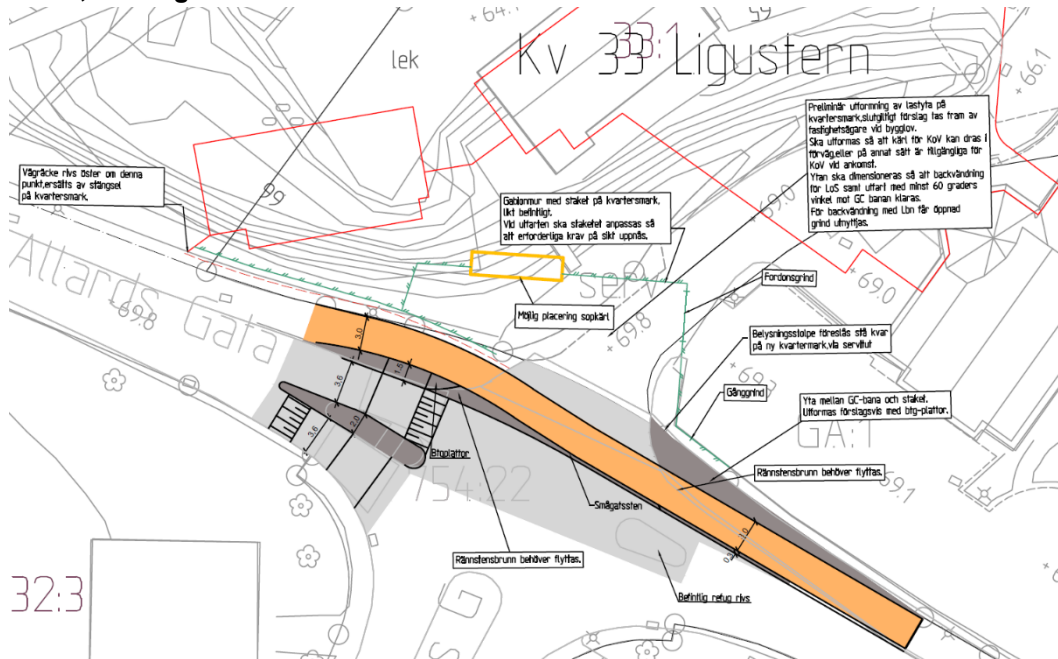
Tillbyggnaden i norr skuggar närliggande naturmark, i riktning mot Skjutbanegatan på förmiddagen och mitt på dagen på vår- och höstdagjämning. Skuggan vandrar sedan mot slänten österut och klockan 16 beskuggas enbart naturmarken nordöst om tillbyggnaden. På eftermiddagen skuggas naturmarken av befintlig bebyggelse söder om Dr Allards gata. Klockan 17 är skuggverkan från tillbyggnaden oskiljaktig från dagens situation eftersom befintliga höghus sydväst om Dr Allards gata redan kastar långa skuggor in på planområdet. Även befintlig växtlighet har viss skuggverkan. Parken har sol hela dagen, men på olika platser.



Figur 52 Utdrag ur solljusanalys. Skuggpåverkan före och efter ny byggnad i norr, vår- höstdagjämning. Vy från nordöst. Modell Tengbom.

Trafik, parkering, kollektivtrafik och tillgänglighet

Gator, GC-vägar



Figur 53: Trafikförslag för ombyggnad av befintlig infart till äldreboendet. Se trafik- och utformningsförslag för detaljer. Ritning WSP

I samband med genomförande av detaljplanen avses åtgärder både inom och utanför planområdet genomföras. Ett trafikförslag har tagits fram.

Den befintliga mittrefugen öster om korsningen rivs och gång- och cykelbanan kan därmed parallellförflyttas söderut. Refugen är inte nödvändig att behålla, då det inte finns någon gångpassage på denna sida av korsningen. Syftet med parallellförflyttningen av gång- och cykelbanan är att skapa mer avstånd mellan gång- och cykelbanan och äldreboendets lastyta på kvartersmark. På så sätt går det att minska den yta på kvartersmark som behöver avsättas för att kunna backvända med lastbilar, eftersom vändande lastbilar får mer plats att rätta upp fordonet innan de korsar gång- och cykelbanan vid utfart. Åtgärden innebär samtidigt att avståndet mellan befintligt längsgående staket och gång- och cykelbanan ökar från cirka 50 centimeter till cirka 3,5 meter och att siktkraven därmed uppfylls. Slutligen innebär också åtgärden att gående till och från äldreboendet får en "läyta" mellan gång- och cykelbanan och den entrégrind som planeras direkt öster om infarten. De behöver därmed inte gå direkt ut i gång- och cykelbanan när de går genom grinden.

Lastytan ska utformas så att kärl kan dras ut till lastytan i förväg alternativt placeras tillgängliga för Kretslopp och Vatten vid tömning. Lastytan ska också dimensioneras så att backvändning för typfordon LoS (till exempel sopbil) samt utfart med minst 60 graders vinkel mot gång- och cykelbanan klaras. Kontroll av kraven ska ske i samband med bygglovsprövning.

Väster om infarten kommer befintlig slänt att tas bort i samband med att marken övergår till kvartersmark och höjs upp till befintlig gatunivå. Vägräcket kan därmed tas bort längs

med kvarteret. På kvartersmark ska en gabionmur (stålbur i olika sektioner fyllda med sten) med staket att anläggas, med samma utformning som befintlig mur/staket öster om infarten. Muren/staketet avgränsar lastytan mot gång- och cykelbanan och förhindrar svep över gång- och cykelbanan vid backning, samt förhindrar att fordon kan snedda ut från lastytan över gång- och cykelbanan.

Avsikten i planarbetet har varit att förbättra tillgängligheten framför allt för cyklister genom att hårdgöra en koppling vid sidan av trappan, samt att bredda Viggeliden från två till tre meter för att ge bättre utrymme för gående och cyklister att samsas på. Att fullt ut tillgänglighetsanpassa Viggeliden med godkända lutningar har studerats översiktligt, men skulle kräva omfattande bro/ramp-konstruktioner till en mycket hög kostnad och stor negativ påverkan på park- och kulturmiljön. Det alternativet har därför avfärdats.

En mer utförlig beskrivning av planerade åtgärder för Viggeliden med omgivande park finns i avsnitt *Friytor och naturmiljö*.

Parkering / cykelparkering

För att utreda projektets parkeringsbehov har en en mobilitets- och parkeringsutredning genomförts som visar ett totalt parkeringsbehov om 17 nya parkeringsplatser för bil och 122 nya parkeringsplatser för cykel. Befintliga 41 parkeringsplatser har en outnyttjad kapacitet om 16 platser (40%). Befintlig cykelparkering är också till stor del outnyttjad.

Bilparkering kommer lösas i underjordisk parkering via hiss från marknivån ovan. Boende kommer ha sina bilar i anläggning under mark medan anställda och besökande kommer nyttja markparkering. Med föreslagen utformning rymmer 34 parkeringsplatser i markplan och resterande 17 parkeringsplatser placeras i underjordiskt garage under förgården. Parkeringsplatser för rörelsehindrade (PRH) löses i markplan för den centrala och sydliga entrén. PRH-plats för den nordliga entrén löses i parkeringsgarage.

Vad gäller cykelparkering så kan den befintliga parkeringen, cykelställ, nyttjas till stor del. Cykelparkering under tak samt cykelrum kommer att anordnas för att tillgodose framräknat behov.

Kollektivtrafik

Inga åtgärder erfordras till följd av planen.

Tillgänglighet

Inom planområdet finns stora höjdskillnader. Byggnaderna kommer att behöva utföras med suterrängvåningar. Vad gäller den norra tillbyggnaden ansluter den till befintlig byggnad med entré i gatunivå. Byggnadens tillgänglighet bedöms klara kraven på god tillgänglighet till lokaler och bostäder. Den södra byggnaden avses också utföras med entré i gatunivå vilket bedöms klara kraven på god tillgänglighet. Byggnadernas och gårdarnas tillgänglighet säkerställs vid bygglovsgranskning. De nya byggnaderna ska vara tillgängliga och användbara för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga. Tomter, gårdsytor och gator avsedda för bebyggelse eller för att människor ska uppehålla sig där ska vara tillgängliga och användbara. Parkeringsplatser för rörelsehindrade ordnas i anslutning till entréer eller i garage.

Service

Planen i sig bedöms inte generera ett behov av förskole- eller skolplatser då ändamålet huvudsakligen är äldreboende och trygghetsboende. Student- och forskarlägenheter bedöms inte utgöra något nämnvärt underlag för platsbehov på närliggande skolor och förskolor.

Skola och förskola

Inom befintlig verksamhet och byggnad mellan planområdets två delområden finns en grundskola, årskurs F-5. Detaljplanen föreslår ytterligare bygggrätt för skola, vilket innebär en möjlighet att utöka skolverksamheten till att också inkludera årskurs 6. Skoländamålet omfattar även förskola. Huvudsakligen föreslås bostäder i den södra delen, men delar av de lägsta våningsplanen är avsatta för skolverksamhet och får enligt planförslaget enbart nyttjas till detta. I den norra delen planeras enbart för friyta för skolverksamheten, ej lokaler för skola.

Behovet av skola och förskola bedöms inte öka till följd av planen.

Inom planområdets norra del fanns tidigare en förskola i den gamla scoutstugan. Förskolan har flyttat sin verksamhet till Guldhedskyrkans lokaler.

Kommersiell service

Planförslaget möjliggör ingen etablering av kommersiell service.

Fler boenden och besökande till verksamheten ger ett större underlag till den befintliga kosherbutik som finns idag.

Friytor, park och grönområde

Skolgård

Planförslaget innebär att delar av befintlig mark för skolgård med mera ianspråk tas och att ytor behöver disponeras om. Den nya byggnaden i söder är placerad där det idag finns bollplaner och vistelse/lektytor. Hälften av den ytan som bebyggs i planens södra del är brant och inte användbar som skolgård utan komplicerad markuppbyggnad, vilket inte bedöms rimligt. Hälften av ytan bevaras för friyta och skolverksamhet.



Figur 54 Flygvy över befintlig byggnad. Skolgårdar/friyta för barn syns mitt i bild samt till vänster i bild.

Befintliga skolgårdar kommer att behöva byggas om och en ny gårdsmiljö skapas i sammanhanget mellan befintlig byggnad och ny. Den nya byggnadens konstruktion avses utföras delvis som arkad i vilken skolgård/bollplan planeras. Detaljplanen är försedd med bestämmelser som anger minsta frihöjd om 8 meter för att åstadkomma detta. I planens norra del föreslås markanvändning för skolgård, det vill säga enbart för uteytor för skolverksamhet och ingen skolbyggnad.

Planförslagets utformning kan inte tillgodose eller säkerställa tillräcklig friyta enligt de rekommendationer för barns uteyta som staden har. Inte heller den nuvarande situationen medger detta. Nu ritat förslag möjliggör uteytor om cirka 1700 kvadratmeter, vilket motsvarar cirka 12 kvadratmeter per barn. Enligt sammanställningen från planintressenten om antalet barn, samt Göteborgs stads riktlinjer, finns ett framräknat behov av friyta som spänner mellan cirka 3 500 kvadratmeter för att uppnå en funktionell friyta och 2 300 kvadratmeter för att nå en acceptabel nivå inom innerstaden.



Figur 55 Illustration som visar principen för arkadkonstruktionen. Bilden avser inte visa hur lekplan i arkaden löses. Bild Izikowitz arkitektkontor AB.



Figur 56 Flygvy över befintlig skolgård mitt i bild och som kommer vara kvar, samt ny bebyggelse till vänster i bild. Ny gårdsmiljö anordnas mellan den nya byggnaden och befintlig byggnad. Bilden syftar inte till att visa detaljer på hur det avses lösas. Bild Izikowitz arkitektkontor AB.

Övrig utemiljö

Den norra byggnaden utformas så att en innergård skapas, vilket är en del av äldreboendets struktur. Gårdsmiljön fyller en funktion för gemenskap, trygghet, utevistelse och överblickbarhet.

Regnbäddar/växtbäddar, vars syfte är att fördröja och rena dagvatten (läs mer under avsnitt Dagvatten längre fram i beskrivningen), ska anläggas på delar av hela verksamhetens utemiljö vilket tillför trivselsvärden estetiskt men även ekologiska och tekniska värden. Bäddarna fyller även ett visst pedagogiskt värde då de kan användas i undervisningen i förskola och skola.

Naturmark och grönområde

Planen omfattar PARK-mark i norra delen. Marken är idag planlagd som allmän plats i gällande stadsplan. Planförslaget föreslår ingen ny allmän plats för natur eller park.

Genom parken går Viggeliden vars funktion som stråk kommer förstärkas till följd av detaljplanen. Den befintliga gångbanan kommer att breddas och kompletteras med en ramp vid trappan i väster. Åtgärderna ger bättre förutsättningar att cykla längs Viggeliden, men lutningarna är fortsatt mycket stora. Att skapa godkänd tillgänglighet för funktionshindrade skulle innebära behov av mycket stora och kostsamma åtgärder, som skulle medföra stor negativ påverkan på parkmiljön och kulturmiljön. Kraven om bostadsnära park inom 300 meter från planområdet uppfylls. Ett genomförande av planen innebär också att befintlig park längs Viggeliden smalnas av och att träd behöver tas ned.

Inom ramen för planarbetet har en förslagshandling tagits fram för den bostadsnära parken vid Viggeliden. Parkförslaget hanterar dels förlorade vistelse- och naturvärden på platsen till följd av detaljplanen, dels åtgärder för att mildra den negativa påverkan på riksintresset för kulturmiljö samt förslag på hur Viggelidens tillgänglighet kan förbättras genom en breddning av gångbanan. En befintlig trappa kompletteras även med en ramp med särskild hänsyn till naturmiljön.



Figur 57 Parkförslag ritat av SWECO.

Parkförslaget består av att i första hand bevara den lummiga karaktär som platsen har idag. Parken kompletteras med varsamma tillägg i form av ökad rumslighet med naturliga buskage i kanterna av parken för att tydliggöra parkens utbredning mot både ny och befintlig bebyggelse. Element av naturlek integreras i naturmiljön samt fler parksoffor för större möjlighet att vistas i parken. Armaturer föreslås i tidstypisk stil till kulturmiljöområdet och kompletteras med extra spottar vid vistelseplatser för ökad trygghet och tillgänglighet. Entréytorna till parken förstärks med tydligare platsbildningar som samspelar med sin omgivning vid Doktor Allards gata respektive Sven Hultins gata för att välkomna allmänheten in i parkmiljön.

Sociala aspekter och åtgärder

Planförslaget innebär att den gröna miljö som Viggeliden går igenom smalnar av genom att bebyggelse placeras längre in i parken än tidigare. Som en följd av detaljplanen avses Viggeliden som gång- och cykelväg breddas och en ramp anläggs bredvid trappan vid den norra entrén till parken. Stråket är en kvalitet som därmed stärks genom en förbättring vad avser funktionen. Motivet till detta är att skapa bättre förutsättningar för gående och cyklister samt kompensera möjligheten att cykla och gå från Doktor Allards gata till parken via befintlig koppling på kvartersmark direkt norr om befintligt äldreboende. Parkmiljön i sig avses utvecklas och befintliga värden stärkas. Läs vidare under avsnitt Naturmark och grönområde ovan.

Den utökade verksamheten och fler boende i området ger också ett större underlag till kommersiell service i stadsdelen samt även den lokala kosherbutiken i befintlig byggnad.

Regleringen i detaljplanen möjliggör för befintlig verksamhet att stärka sin identitet och plats i staden samt sin funktion.

Den nya bebyggelsen innebär ett tillskott i staden med blandad användning och funktioner. Målsättningen och åtgärderna i planen är att utveckla stadsdelen med en variation av funktioner och stärka vardagslivet och identiteten. Genom planförslaget tillförs området kompletterande bostadsformer som det finns brist på idag, särskilt äldreboendet som är öppet för alla men som bedrivs med judisk särprägel vad gäller kulturella traditioner vilket också svarar mot ett annat behov än närområdets. Stadsdelen får även ett tillskott på forskar- och studentlägenheter vilket stärker platsen med tanke på närheten till Chalmers. Planen tillför även utökad skolverksamhet i stadsdelen.

Förskolan i den gamla scoutstugan har flyttat sin verksamhet till närliggande lokaler. I det fortsatta planarbetet studeras möjligheter att kompensera borttagna lekvärderna och andra sociala värden, läs mer under avsnitt Kompensationsåtgärder samt avsnitt Naturmark och grönområde ovan.

Teknisk försörjning

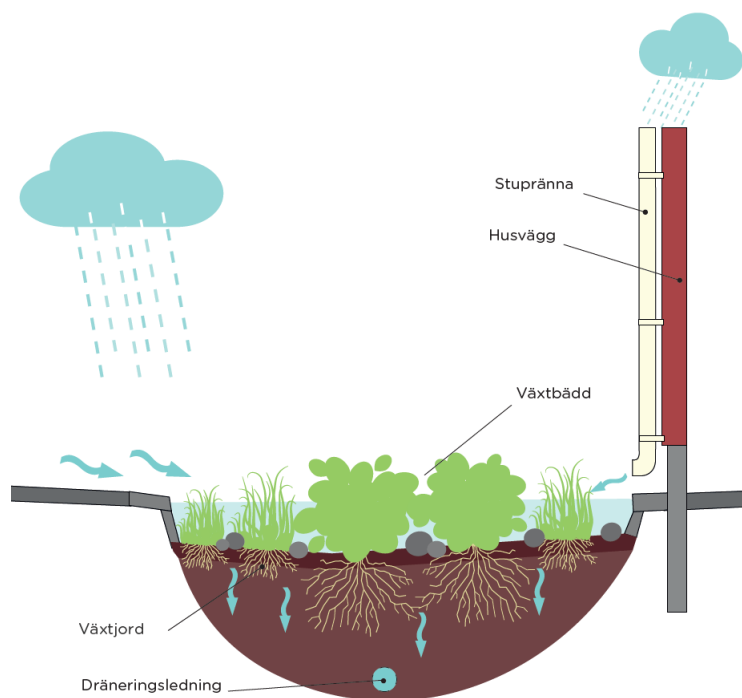
Dagvatten, kvartersmark

Dagvatten som genereras inom kvartersmark ska i första hand tas om hand inom kvartersmarken. Före utbyggnad utgörs båda delarna av planområdet till största del av park och grönområde, hårdgjorda gårdar och lekplatser. Efter exploatering bedöms områdets markanvändning motsvara tät bebyggelse och ändringen utgörs av ökad andel takyta eller hårdgjord gårdsyta inom området. Planförslaget innebär sammantaget en ökning av hårdgjorda ytor, vilket innebär att den totala arean för aktuellt avrinningsområde (multipliserat med en avrinningskoefficient) ökar, så kallad reducerad area. Detta eftersom ytor där vatten kan infiltrera i marken minskar. Beräkningar baserad på tillkommande hårdgjorda ytor visar att 20 kubikmeter respektive 10 kubikmeter dagvatten behöver fördröjas inom kvartersmarkens delar för att uppfylla stadens fördröjningskrav.

Öppna dagvattenlösningar är att föredra som fördröjningsmetod då systemet blir mer robust. Föreslagen lösning för fördröjning och rening av dagvatten är så kallade regnbäddar. Omfattningen på dem beror på andel hårdgjord yta och det bedöms att det finns tillräckligt obebyggt mark för att kunna hantera den volym som krävs.

Regnbäddarna i norra delen föreslås vara helt eller delvis nedsänkta och placeras längs fasader. I den södra delen bör regnbäddar vara upphöjda eftersom marken till stor del utgörs av berg. Även de placeras förslagsvis längs fasader. Takvatten leds via stuprör ner till marknivå där utkastare leder vattnet vidare till regnbäddarna. I bäddarna sker rening och fördröjning innan avledning mot anslutningspunkt. I det fall en upphöjd gårdsyta anordnas i den södra delen behöver vatten från gården och regnbäddarna ledas till marknivå genom dagvattenrännor och uppsamlingsledningar som leder vattnet vidare till anslutningspunkt.

Föreslagen dagvattenhantering på kvartersmark bedöms reducera flöden och minska flödestoppar. Med föreslagna åtgärder bedöms planen inte medföra ökad risk för bräddning på efterföljande kombinerat avloppsledningsnätet.



Figur 58 Illustration över regnbädd.

Dagvatten, allmän plats

Flödesberäkningar har genomförts för att jämföra befintlig och planerad situation. Flödet till ledningsnätet får inte ökas och samma anslutningspunkt ska användas. Ett genomförande av planförslaget innebär att grönområdesarean minskar och att yta för lekplats försvinner. Andel hårdgjord yta i form av gata och gångväg förändras inte. Vid beräkningar av flödet efter planens genomförande ökar flödet. Den så kallade reducerade arean minskar dock, så ökningen bedöms beräkningsmässigt bero på den klimatfaktor som lagts till beräkningen.



Figur 59 Karta över möjliga lägen för dagvattenåtgärder inom kvartersmark och allmän plats. Figurerna motsvarar ett ungefärligt ytbehov. Karta från dag- och skyfallsutredning, Kretslopp och vatten.

För att flöden från planområdet vid dimensionerande 10-årsregn inte ska öka, bedöms cirka 18 kubikmeter behöva fördröjas, vilket brukar rekommenderas att förläggas på allmän platsmark. Även om grundprincipen bör vara att inte försämra befintlig situation bedömer Kretslopp och vatten att en åtgärd för att fördröja ytterligare 18 kubikmeter inom allmän platsmark inte är motiverad för den lilla marginalnytta det skulle innebära. Föreslagen dagvattenhantering på kvartersmark bedöms reducera flöden och minska flödestoppar och med denna åtgärd bedöms planen ej medföra ökad risk för bräddning på nedströms kombinerat avloppsledningsnät och därmed ej heller äventyra miljö kvalitetsnormen för recipienten.

Parkförslaget som har tagits fram inom ramen för kompensationsåtgärder innehåller åtgärd för dagvattenhantering längs Viggeliden och under den kommande rampen vid trappan i Viggelidens västra del.

Skyfall

Avsikten är att flödet för skyfallsvattnet är oförändrat efter att detaljplanen har genomförts.

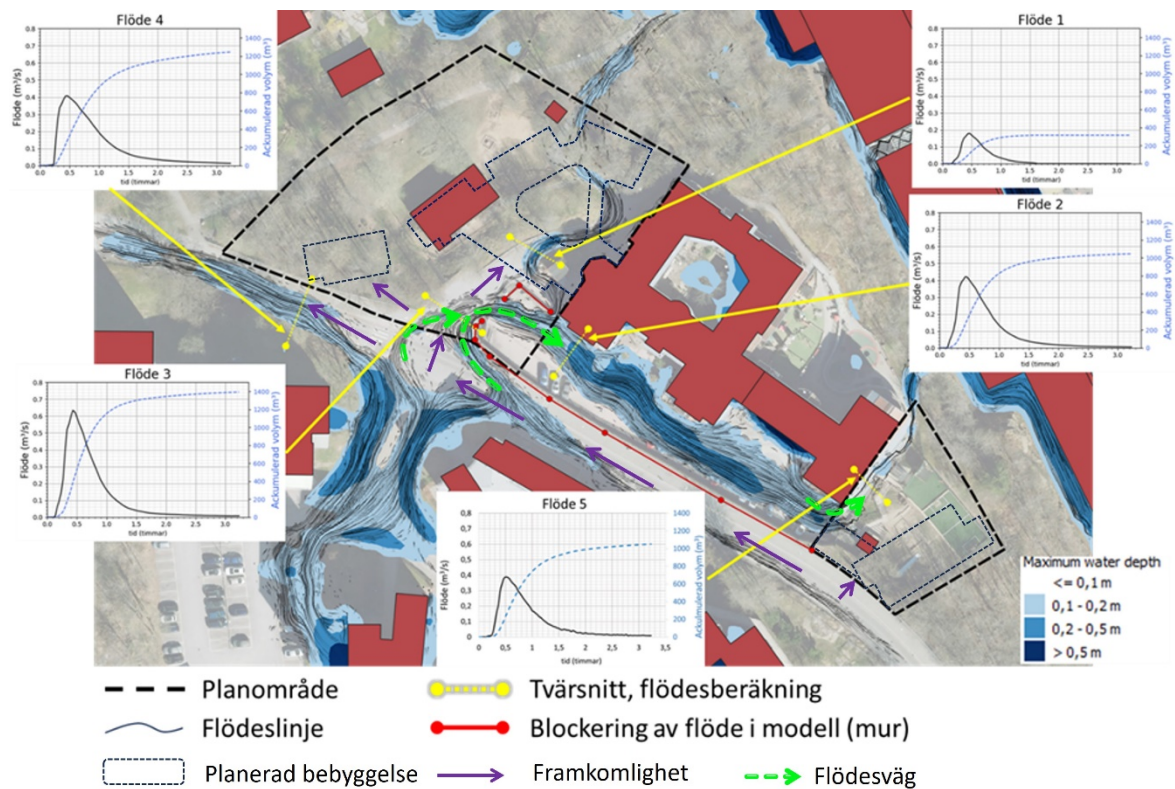
Enligt skyfallskartering gjord i dagvatten- och skyfallsutredningen kommer de nya byggnaderna sannolikt inte att blockera några flödesvägar. Däremot finns det lågpunkter som förslaget behöver ta hänsyn till.

I utredningen konstateras att vattendjupet på Doktor Allards gata uppgår till 0,1–0,2 meter vid skyfall, vilket inte bedöms utgöra ett hinder för kravet om framkomlighet enligt stadens översiktsplan, tillägg för översvämningssrisker. För att undersöka så att planförslaget inte försämrar översvämningssituationen, att byggnader inte skadas vid

översvämning och så att tillgänglighet till entréer säkerställs har två scenarion analyserats. Båda identifierar instängda områden där vatten ansamlas eller förändrade flödesvägar som delvis blockerar vattnet. Höjdsättning av mark och byggnader och placering av byggnad behöver säkerställa att flödesvägar upprätthålls.

Den detaljerade modellering av skyfall visar att scenario 1 är mest likt befintlig situation där vattnet rinner in till parkeringsyta från Doktor Allards Gata.

Flödesvägen från Doktor Allards gata och som leder in till planområdet vid infarten och vidare till parkeringsyta utanför planområde och vidare in till planområde i söder behöver upprätthållas. Planen bedöms annars riskera medföra försämrade förhållanden nedströms. Vid scenariot att en flödesväg leder in till en lågpunkt på befintlig parkering utanför planområdet, vid befintlig byggnad, behöver särskild hänsyn tas till att exploateringen säkerställer att volymen som kan rymmas i lågpunkten bevaras. Befintliga byggnader och topografin behöver beaktas i höjdsättningen. Plankarta säkerställer att befintlig situation det vill säga scenario 1 upprätthållas och att byggnader inte skadas vid översvämning.



Figur 60 Planerad bebyggelse, flödesvägar och framkomlighet.

Vatten och avlopp

Anslutning för vatten kan ske till Doktor Allards gata. Ny servisutbyggnad behövs troligen för att försörja nya byggnader.

Det finns en befintlig vattenledning som sträcker sig genom fastigheten Guldheden 754:22, i närheten av Viggeliden. Denna ledning måste flyttas inför byggnation i planens norra del.

Ny bebyggelse bedöms kunna ansluta spillvatten via befintlig servisledning som leder till det allmänna ledningsnätet i Sven Hultins gata. Båda tillkommande byggnaderna ansluter till samma servis.

Inför byggnation ska berörd fastighetsägare/exploatör kontakta Kretslopp och vatten för information om de tekniska förutsättningarna avseende VA-anslutningen.

Brandvatten

Kapaciteten på allmänt ledningsnät för dricksvatten medger uttag av brandvatten.

Värme, el, fiber

El, tele och fiber finns framdraget till fastigheten

Utökad verksamhet innebär ett större energibehov. Exploatör ska kontakta huvudman för ledningsnätet inför byggnation.

Övriga ledningar

I närheten av planområdet finns en underjordisk anläggning men den påverkas inte av planens genomförande.

Avfall

Befintlig sopsugsanläggning kompletteras med två nya sopsugsanläggningar, varav en tar hand om restavfall från norra byggnaden som hyser äldreboende och en som tar hand om restavfall från den södra byggnaden som planeras hysa bostäder, skola/förskola och kontor. Tömning beräknas till två gånger i veckan, likt befintlig anläggning. Inkast placeras på lämpliga ställen i respektive del och två nya tömningspunkter skapas vid lastzonen utanför blivande yttre säkerhetszon.

Tömningspunkt för den befintliga anläggningen flyttas till samma ställe. Sopbilen kör in på lastzon parallellt med Doktor Allards gata vid tömning av sopsugsanläggningarna. Ingen backning är nödvändig.

Ett nytt avfallsutrymme för kärl för pappersförpackningar, plast, glas, metall mm för äldreboendet i norra delen placeras på plan 2 i tillbyggnaden. I den södra byggnaden planeras för två nya avfallsutrymmen, ett för skola/förskola/kontor och ett för bostäder i entréplan på det nya bostadshuset. Sopbilen kör in på lastzon parallellt med Doktor Allards gata vid tömning av kärl. Ingen backning är nödvändig.

Ett nytt grovsoprum för äldreboendets behov inom den norra delen samt för bostäderna i södra delen anordnas i anslutning till förpackningskärlens avfallsutrymme. Tömning sker genom placering av grovsopor i container som placeras på den yttre lastzonen.

Verksamheten rymmer storkök vilket ställer krav på fettavskiljare. Fettavskiljaren töms av en slambil minst 6 gånger per år. Likt renhållningsfordon bör uppställningsplats och vändmöjligheter anordnas och man ska undvika backning. I detta fall gäller samma förutsättningar och möjligheter som för avfallsfordon eller leveransfordon, se avsnitt Trafik, parkering, kollektivtrafik och tillgänglighet.

Tanken för fettavskiljaren kan vara upp till 40 meter från dockningspunkten för slambilen vilket ökar möjligheterna att slambilen kan nyttja den lastplats som planeras.

Exploatören ansvarar för att studera en lämplig plats för placering av fettavskiljaren.

Övriga åtgärder

Geotekniska åtgärder

Generellt är förutsättningar för byggnation goda tack vare de stabila grundförhållandena.

I den geotekniska undersökningen bedöms omgivningspåverkan bli begränsad under byggskedet och under driften av verksamheten. Vid bergschakt för grundläggning av byggnaderna ska vibrationerna begränsas vid den bergtunnel som finns norr om planområdet. En detaljerad inventering och riskanalys kommer att upprättas för närliggande hus och vibrationskänsliga verksamheter och anläggningar innan bergschakt påbörjas. Vad gäller påverkan i den tidigare sprängda bergsskärningen ned mot Sven Hultins gata så ska underhållsskrotning genomföras innan nya bergschakt kan påbörjas och efter att sprängning för ny byggnation avslutas.

Det finns ingen risk för sättningar då husen huvudsakligen kommer att grundläggas på berg. Berggrunden är stabil i byggnadsområdet. Fyllning kommer att erfordras vid planerad bebyggelse för norra delen av norra tillbyggnaden, direkt på berget. Slanter bedöms utifrån tidigare undersökningar kunna utföras med lutning 1:1,5.

Klimatanpassningsåtgärder såsom dagvattenhantering vid skyfall kan ordnas inom planområdet. Det finns ingen risk för erosion i jordlagren.

Mindre mängder av berggrundvatten kommer att tränga fram i bergschakten. Risk för isbildning är liten eftersom det framträngande vattnet har cirka 5° temperatur även under vintern.

Planerad utformning bedöms inte medföra negativ grundvattenpåverkan. Nya hårdgjorda ytor längs Doktor Allards gata utformas till stor del som halvhårda (delvis genomsläppliga) samt öppna med växtlighet. Miljötillstånd bedömes inte behövas för vatten som infiltreras genom jord och berg i planerad utformning.

Marken är klassad som normalriskområde för markradon enligt SGU:s översiktliga radonriskkarta. I bygglovsskedet behövs radonmätningar för att verifiera markens radonklassning. Radonmätningar ska utföras på bergytan efter bergschakt, samt även på eventuell sprängsten om den planeras att användas vid planerad byggnation.

Exploatören ansvarar för samtliga åtgärder.

Bergteknik

I den sprängda delen av slänten mot Sven Hultins gata rekommenderas att manuell bergrensning utförs i syfte att avlägsna lösa stenar och mindre block i bergväggen. Ytterligare bergförstärkning i form av bergbultar eller bergnät bedöms inte vara motiverat. Befintlig växtlighet bör röjas för att undvika framtida utfall. Bergrensningsarbetena bedöms kunna utföras från schaktbotten eller med hjälp av repteknik.

I den naturliga slänten bedöms inte några åtgärder behövas med avseende på blockutfallsrisk.

Bedömningen görs att risken för blockutfall är minimal för bergsskärningen utmed Doktor Allards gata.

Den bergschakt som planeras mot Doktor Allards gata för att anlägga den södra byggnaden kommer vara storskaligt stabil tack vare att bergets huvudsakliga sprickbildning lutar fördelaktigt åt sydväst. På grund av sprickor vinkelrät mot de dominerande sprickorna och andra förekommande sprickriktningar finns dock lokal risk för utfall av kilblock vid schaktning, särskilt i bergväggar som vetter åt nordost. I väggar som vetter åt nordväst och sydost bedöms bergförstärkningsbehovet bli ringa.

Bergschakt bedöms kunna utföras med sprängning som utförs med hänsyn till krav i riskanalys. Schaktväggarna bör lutas för att minska risken för överhäng som orsakas av den dominerande uppsprickningen som stupar åt väster. Schaktväggarnas lutning bör inte understiga 10:1 om uppsprickningsgraden är låg till måttlig.

Bergkvaliteten i slänten upp mot Doktor Allards gata bedöms vara tillfredsställande ur ett byggnadsperspektiv. Bergförstärkning bedöms huvudsakligen utgöras av bergbultning och i mindre omfattning bergnät.

För att hantera risker med blockutfall rekommenderas att berguttag utförs i pallar om max 4-5 meters höjd. Schaktväggarna i varje pall rensas från lösa stenar och förstärks enligt projekterade lösningar eller enligt anvisningar från bergsakkunnig.

Några stora vattenläckage genom bergmassan förväntas inte uppstå vid schaktning.

Bergskärningar och framsprängda ytor kommer att bli inbyggda och därigenom skyddas från påverkan av vatten och temperaturvariationer. Detta gör att plan för underhåll av bergytor inte behöver upprättas.

Exploatören ansvarar för samtliga åtgärder.

Markmiljö

Vid stora rivningar och markarbeten ska en översiktlig miljöteknisk markundersökning med provtagningar som täcker området ske i bygglovsskedet. Provtagning av mulljord och ned till lera är lämpligt att göra.

Buller

Bullerutredning har upprättats enligt 4 kap 33a §.

Samtliga nya fasader beräknas få ljudnivåer under 60 dBA i ekvivalent ljudnivå och klarar riktvärdena för bostäder, vid bostadsfasad.

Riktvärdet (bostäder) för ekvivalent ljudnivå, 50 dBA, och maximal ljudnivå, 70 dBA, vid uteplats i anslutning till bostad klaras om uteplatserna placeras inom grönmarkerade områden, se karta nedan.

På terrasserna nordväst om den nya byggnaden i söder visar beräkningspunkterna ekvivalenta ljudnivåer under 50 dBA och maximala ljudnivåer under 70 dBA, vilket också är klarar riktvärdena för bostäder.



Figur 61 Bullerkarta, ekvivalent ljudnivå vid fasad. Befintlig byggnad i grått och föreslagna byggnader i gult. Samtliga gröna, orange och ljus röda ytor visar områden med bullernivåer under riktvärdena. Mörkt rött och lila motsvarar nivåer på 60 dBA och högre. Samtliga fasader klarar riktvärdena. Karta från bullerutredningen, Norconsult.



Figur 62 Bullerkarta, maximal ljudnivå vid fasad. Befintlig byggnad i grått och föreslagna byggnader i gult. Samtliga gröna ytor visar områden med bullernivåer under riktvärdena. Orange, ljus rött, mörkt rött och lila motsvarar nivåer på 70 dBA och högre. Uteplatser som placeras inom gröna ytor klarar riktvärdena. Karta från bullerutredningen, Norconsult.

För skola och förskola finns inga bindande regler vad gäller buller utomhus vid fasad. Vid skol-och förskolegård anges riktvärdena i Boverkets rapport i nivå med högsta tillåtna ljudnivåer för bostäders uteplatser. Bedömningen blir därför densamma som för bostädernas uteplats, dvs gröna ytor som framgår i kartorna ovan klarar riktvärdet.

Några bullerskyddsåtgärder erfordras inte. Planbestämmelser om bullernivåer föreslås och som syftar till att säkerställa att gällande riktvärden för buller klaras, se plankarta.

Bullerutredning tekniska installationer

En bullerutredning har genomförts för att säkerställa att riktvärden för industribuller mot fasad innehålls vid uppförande av nya byggnader inom planområdet (Norconsult). Utredningen har utförts genom närfältsmätningar vid tekniska installationer på tak Chalmers fastigheter. Utifrån uppmätta mätresultat beräknas ljudimmission till den närmsta fasaden hos respektive planerade byggnad samt till 6 punkter på skolgård och uteplatser. Beräkningarna visar att gällande riktvärden klaras vid samtliga beräkningspunkter. Några bullerskyddsåtgärder erfordras inte.

Buller från idrottsplats

Den övervägande delen av bostadsbebyggelsen inom denna detaljplan placeras på ett avstånd som överstiger 100 meter från idrottsplatsen, vilket enligt vägledningen innebär ”grön zon” trots att det bedöms som en hög intensitet på platsen. Chalmers fastighet längs Sven Hultins gata innebär en lång sammanhängande ljudbarriär som kan bidra som ett bullerskydd mellan bostäderna och idrottsplatsen.

Luft

Inga åtgärder erfordras.

Kompensationsåtgärder

Göteborgs stad arbetar med kompensationsåtgärder för ekosystemtjänster i plan- och exploateringsprojekt. Kompensationsåtgärder innebär att funktioner och värden som går förlorade vid exploatering kompenseras. Vid exploatering ska man i första hand försöka undvika eller minimera påverkan, genom skyddsåtgärder. Om detta inte är möjligt ska kompensation användas för att återskapa värdet i närområdet eller ersättas på annan plats eller av annat värde.

Planen påverkar vissa naturvärden och rekreativa värden och en sammantagen bedömning har gjorts tillsammans med berörda kommunala förvaltningar. Bedömningen utgår från att delar av naturmark/parkmark även utanför planområdet riskerar att påverkas negativt vid genomförandet då byggnation tillåts nära plangränsen. Med tanke på planområdets läge i brant terräng är kommunens bedömning att det finns stora utmaningar att anlägga föreslagen bebyggelse utan att ta i anspråk eller påverka angränsande mark negativt.

De identifierade värden som påverkas av planen och som sannolikt behöver kompenseras för är pedagogik, lek, mötesplats, promenad, grön oas, vattenhållning, vattenrening, grön barriär som del av kulturmiljövärde, estetik/landskap, kulturhistoria, spridningskorridor, utblick (längs Doktor Allards gata), hälsoeffekter, vila, vistelseplats för fåglar och insekter, växtplats och rödlistade arter. För den mindre hackspetten och tvåtandad spolsnäcka föreslås förstärkningsåtgärder/skyddsåtgärder.

GRANSKNINGSHANDLING

Lek, grön oas, estetik/landskap, mötesplats, vila, promenad, pedagogik, hälsoeffekter

Värdena kompenseras för genom parkförslaget, läs vidare under avsnitt Naturmark och grönområde. Kommunen tittar, utöver parkförslaget, även på flera utemiljöer där kvaliteten för olika målgrupper kan höjas, bland annat Syrénгатans park, Chalmersplatsen och ett eventuellt utomhusklassrum vid Mossen. Kommunen även tittar på möjligheten att plantera nya träd på de platserna.

Vattenhållning, vattenrening

Parkförslaget som har tagits fram inom ramen för kompensationsåtgärder innehåller åtgärd för dagvattenhantering längs Viggeliden och under den kommande rampen vid trappan i Viggelidens västra del.

Kulturhistoria

Värdena kopplade till den gröna barriären, det vill säga Viggelidens parkstråksområde, bevaras delvis genom planförslaget, läs vidare under avsnitt Naturmark och grönområde. Två träd nära den föreslagna bebyggelsen invid Viggeliden beläggs med trädfällningsförbud och utökad marklovpåikt för fällning.

Värdena kopplade till kulturmiljön kan inte kompenseras för, men projektet har försökt att stärka upplevelsen på andra sätt. Ett designat räckes/skylt som informerar om artskyddade arter föreslås enligt parkförslaget. Det planeras också för en anpassad låg skylt för barn vid entréerna som informerar om artskyddet och riksintresset för kulturmiljön. Detta ska hanteras inom ramen för parkförslaget. Om en entré ska prioriteras, bör det vara vid Doktor Allards Gata.

Utblick

Det finns en närliggande utblicksplattform som uppfördes som en kompensationsåtgärd i samband ett angränsande projekt. Att anlägga ytterligare en utsiktsplattform i anslutning till södra delen för att kompensera för värdet utblick bedöms inte lämpligt då det skulle ta ytterligare naturmark i anspråk. Delar av byggelsen i norr ska utföras med tydliga släpp och delar av den nya bebyggelsen i söder har begränsad byggnadshöjd för att minska påverkan på utblickar.

I parkförslaget föreslås tydligare entréer till Viggeliden vilket skapar bättre möjligheter att överblicka området. Planförslaget har anpassats och nu finns en siktlinje mellan byggnaderna. Anpassningen utgör ingen direkt compensation, utan snarare om en förbättring av möjligheten att uppleva siktlinjerna.

Rödlistade arter, spridningskorridor, vistelseplats, växtplats

Tvåtandad spolsnäcka

Den förekomst av tvåtandad spolsnäcka som vid byggnationen förekommer intill planområdet kommer att flyttas till en närliggande liknande miljö.

Mindre hackspett

Förstärkningsåtgärder för mindre hackspett föreslås. En skötsel- och åtgärdsplan har tagits fram med syfte att undvika skada på den mindre hackspettens biotoper och för att säkerställa en kontinuerlig ekologisk funktion.

Förstärkningsåtgärder föreslås i närområdet för att höja biotopkvaliteten, se figur 59. Åtgärder bör utföras inom 0,24 hektar baserat på stadens handlingsplan för mindre hackspett.



Figur 63 Föreslagna förstärkningar kommer utföras i den gulmarkerad ytan. Rött område utgör ungefärlig avgränsning för allmän plats inom planområdet och som inte bedöms behöva kompenseras för.

Åtgärderna är inriktade på att öka kvaliteten för både häckning och födosök och kan innebära att området utvecklas till en mycket lämplig hackspettsbiotop.

Åtgärder:

- Högkapning av 6 lövträd till högstubbar
- Ringbarkning av 6 träd

Åtgärderna genomförs på utspridda träd och stegvis under en tioårsperiod och innebär en succesiv kvalitetshöjning för biotopen. Kvaliteten fortsätter därefter att öka i ytterligare 5–10 år på grund av att kapade och ringbarkade träd fortsätter att rötas. De naturliga processerna och biotopåldern är därefter gynnsam och ytterligare mänskliga åtgärder kan upphöra.

Parkförslaget omfattar den rödmarkerade ytan i figur 63 ovan. Utgångspunkten för parkförslaget är att skapa nya lummiga miljöer med buskage och solitära träd invid den nya byggnaden, i enlighet med rekommendationer från naturvärdesinventeringen.

Grönytefaktor

Göteborgs stad arbetar med grönytefaktorer i plan- och exploateringsprojekt för att säkerställa att göteborgarna även i framtiden har tillgång till grönska och dess ekosystemtjänster.

Grönytefaktorn är ett mått på hur mycket ekosystemtjänster ett område ger, det vill säga hur mycket hjälp vi får av gröna och blå ytor för att hantera platsens miljöutmaningar. Utifrån satta målnivåer och utifrån platsens behov och förutsättningar styr metoden mot de åtgärder som är mest effektiva och bäst behövs. Kommunen tillsammans med exploatören tar fram beskrivningar på hur olika ytor ska hanteras.

Platsen är viktig för den biologiska mångfalden i området och även en populär plats för rekreation. Behovet av fördröjning av dagvatten är också en viktig funktion i den sluttande topografin.

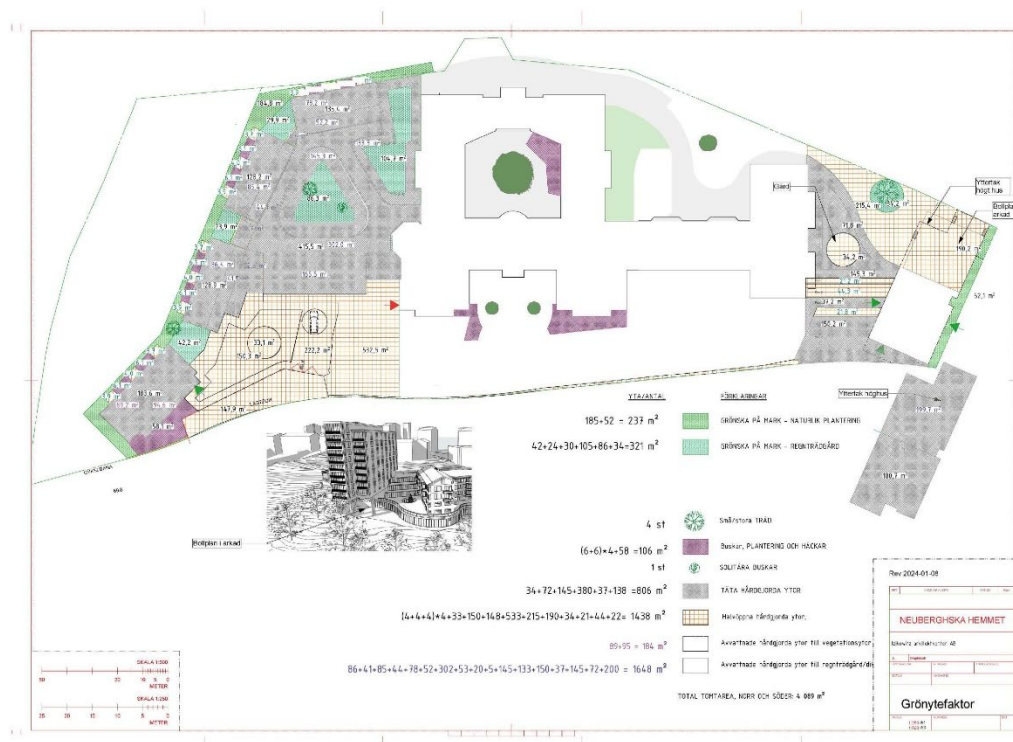
Målnivån för grönytefaktor för kvartersmarken är satt till 0,35 (högsta möjliga grönytefaktor är 1 och minsta är 0) utifrån läget i staden.

Miljöutmaningar som legat till grund för beräkningen, samt en procentsats som syftar till den andel av grönytefaktorn som ska angripa denna miljöutmaning är:

- Biologisk mångfald (40%) – Värna större träd och spridningskorridor.
- Dagvatten (25%) – Rening och fördröjning.
- Rekreation (35%) – Utformning av anslutande ytor mot parken samt kompensationer av höga lekvärden.

Utifrån ovan nämnda förutsättningar har exploatören tagit fram en beräkning av grönytefaktorn för det planerade kvarteret.

Exploatören avser anordna planteringar och regnträdgårdar/regnbäddar som tillsammans utgör drygt 700 kvadratmeter. Kombinerat med fem små träd och solitära buskar samt halvöppna hårdgjorda ytor uppnås en ekoeffektiv yta som når upp till områdets målvärde. Regnträdgårdar tillsammans med plantering ger en god kapacitet för att rena och fördröja dagvatten. Det bedöms finnas utrymme inom planområdet och befintligt verksamhetsområde att nå målvärdet. Genomförbarheten och eventuella andra åtgärder för att nå målvärdet än de som föreslås här studeras vidare i genomförande.



Figur 64 Redovisning av förslagna ytor i grönytefaktor beräkningen. Bild Izikowitz arkitektkontor AB.

Fastighetsindelning

Detaljplanen innehåller inga fastighetsindelningsbestämmelser.

Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

Anläggningar inom allmän plats

Allmän plats i form av gata och park finns inom planområdet. Detaljplanen föreskriver att kommunen är huvudman för allmän plats och ansvarar för utbyggnad och framtida drift och underhåll.

Anläggningar inom kvartersmark

Respektive fastighetsägare ansvarar för utbyggnad och framtida drift och underhåll av anläggningarna inom kvartersmark.

Anläggningar utanför planområdet

I anslutning till den norra delen av planområdet kommer del av den befintliga gatan att anpassas till följd av den nya bebyggelsen. Exploateringsförvaltningen ansvarar för utbyggnad av anläggningen. Anläggningen finansieras genom exploateringsbidrag. Exploatör och kommun avser teckna exploateringsavtal gällande utbyggnad av anläggningar på allmän plats. Eventuella kompensationsåtgärder kan komma att utföras inom parkmarken omkring planområdet.

Drift och förvaltning

Exploatören ansvarar för drift och förvaltning av anläggningar inom kvartersmark.

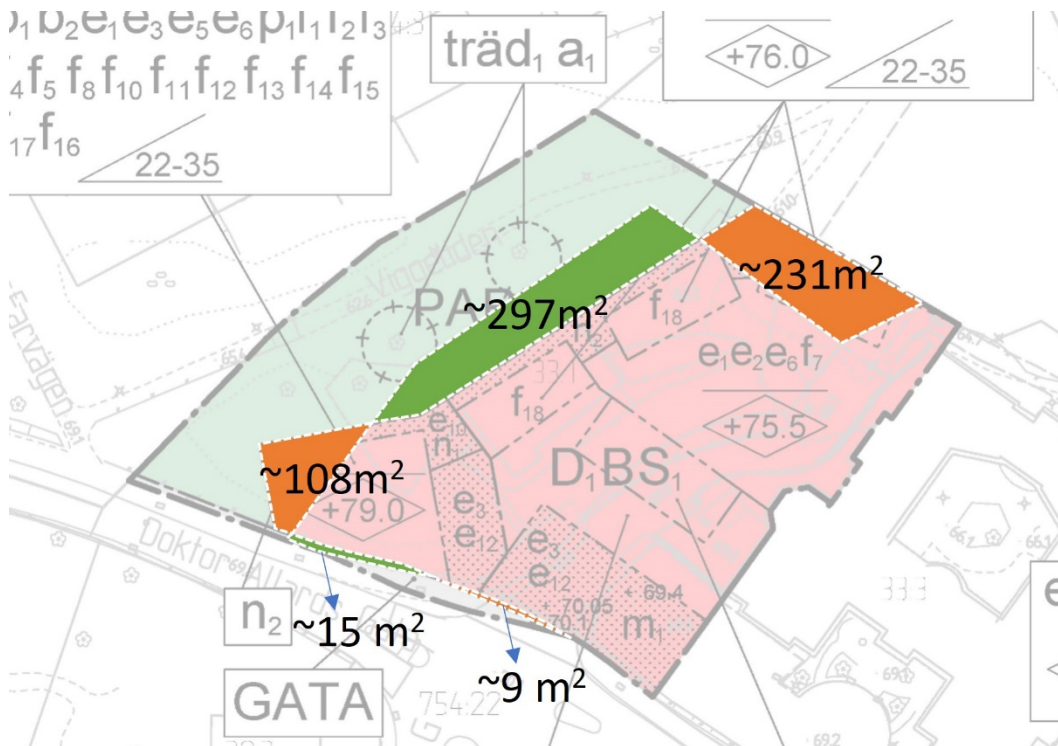
Kommunen, genom stadsmiljöförvaltningen, ansvarar för drift och förvaltning av allmän plats GATA och PARK.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsrättsliga konsekvenser

Se tabell nedan.

Fastighet	Erhåller mark	Avstår mark	Markanvändning
Guldheden 33:1		297 kvadratmeter	Kvartersmark
Guldheden 754:22	297 kvadratmeter		Allmän plats, park
Guldheden 33:1		15 kvadratmeter	Kvartersmark
Guldheden 754:22	15 kvadratmeter		Allmän plats, gata
Guldheden 754:22		231 kvadratmeter	Allmän plats, park
Guldheden 33:1	231 kvadratmeter		Kvartersmark
Guldheden 754:22		108 kvadratmeter	Allmän plats, park
Guldheden 33:1	108 kvadratmeter		Kvartersmark
Guldheden 754:22		9 kvadratmeter	Allmän plats, gata
Guldheden 33:1	9 kvadratmeter		Kvartersmark



Figur 65 Karta över föreslaget markutbyte.

Mark ingående i allmän plats, inlösen

Detaljplanen medför en rättighet och skyldighet för kommunen att lösa in mark för allmän plats. Berörda fastigheter framgår i avsnittet om fastighetsrättsliga konsekvenser.

Fastighetsbildning

Fastighetsbildning ska ske i enlighet med detaljplanen.

Före beviljande av bygglov ska ombildning av fastigheterna Guldheden 33:1, Guldheden 33:3 och Guldheden 754:22 vara genomförda. Det krävs även att erforderlig prövning av

befintliga servitut inom planområdet samt prövning av befintliga gemensamhetsanläggningar inom planområdet ska vara genomförda för att bygglov ska beviljas.

Gemensamhetsanläggningar

För att möjliggöra anläggandet av kvartersmark kan det bli aktuellt med upphävning/omprövning av gemensamhetsanläggningarna Guldheden ga:1 och Guldheden ga:2.

Servitut

Servitut för utfart och nödutrymning (1480K-2010F16.1) inom Guldheden 33:3 kan behöva upphävas eller omprövas.

Servitut för utevistelse/gård (1480K-2010F16.2) inom Guldheden 33:3 kan behöva upphävas eller omprövas.

Servitut för kommunikation (1480K-2010F16.3) inom Guldheden 33:3 kan behöva upphävas eller omprövas.

Servitut för tillträde (1480K-2010F16.4) inom Guldheden 33:4 kan behöva upphävas eller omprövas.

Servitut för parkering (1480K-2010F16.5) inom Guldheden 33:3 kan behöva upphävas eller omprövas.

Servitut för dagvattenledningar (1480K-2010F16.6) inom Guldheden 33:4 kan behöva upphävas eller omprövas.

Servitut för elledningar (1480K-2010F16.7) inom Guldheden 33:3 kan behöva upphävas eller omprövas.

Ledningsrätt

Vid omläggning av ledningar till följd av exploateringen ska eventuell ledningsrätt omprövas att gälla ledningens nya läge. De delar av befintliga allmänna ledningsområden som hamnar på kvartersmark till följd av den nya detaljplanen ska säkerställas med ledningsrätt, till förmån för respektive ledningsägare.

Vid överlåtelse av kommunägd mark regleras i genomförandeaftalet att exploitören utan ersättning ska upplåta ledningsrätt för erforderliga ledningar och nätstationer inom kvartersmark till förmån för kommunen, kommunala bolag och privata ledningsägare. Ledningsägare är dock skyldiga att bevaka sina rättigheter samt upplysa kommunen avseende projektets påverkan på det egna ledningsinnehavet. Respektive ledningsägare ansöker om ledningsrätt.

Markavvattningsföretag

Detaljplanen påverkar inte något markavvattningsföretag.

Ansökan om lantmäteriförrättning

Kommunen genom exploateringsförvaltningen, ansöker och bekostar fastighetsregleringen avseende allmän plats. Berörda fastighetsägare ansöker och bekostar fastighetsbildning avseende kvartersmark.

Respektive ledningsägare ansvarar för ansökan om lantmäteriförrättning avseende ny ledningsrätt samt ändring alternativt upphävande av befintliga ledningsrätter. Ansvar för

att ansöka om och bekosta lantmåteriförrättning för övriga åtgärder regleras i genomförandeaftalet.

Avtal

Befintliga avtal som berörs

Tomträttsavtal; exploatören avser att friköpa Guldheden 33:1 efter det att detaljplanen har vunnit laga kraft.

Avtal mellan kommun och exploatör

Enligt PBL ska kommunen redovisa vilka exploateringsavtal som i samband med detaljplanen genomförande ska tecknas och dess huvudsakliga innehåll. Innehåll kan vara utbyggnad av allmän plats, fastighetsbildningsåtgärder, ledningsflytt med mera. Detaljplanens konsekvenser för exploatören avseende ekonomi, åtaganden med mera ska beskrivas.

Innan detaljplanen antas ska, i enlighet med kommunens riktlinjer för exploateringsavtal, avtal tecknas mellan kommunen och exploatörerna/fastighetsägarna angående genomförandet av planen. Exploateringsavtalet reglera bland annat utbyggnaden av kommunaltekniska anläggningar inom avtalsområdet. Exploatören förbinder sig att betala ett exploateringsbidrag till kommunen och att i förekommande fall ställa en ekonomisk säkerhet i samband med avtalets tecknande. Exploateringsavtalet medför bland annat att planens genomförande säkerställs ekonomiskt samt att samordningen mellan exploatören och kommunen regleras avseende utbyggnad av kvartersmark respektive allmän plats. För exploatören innebär exploateringsavtalet att kostnader för planens genomförande tydliggörs och att exploatören känner till kommunens intentioner avseende utbyggnad av allmän plats mm.

Eventuellt köpekontrakt avseende friköp av tomträtt avseende fastigheten Guldheden 33:1 kan komma att upprättas mellan lagfaren ägare och tomträttsinnehavaren i samband med lagakraftvunnen plan. Genomförandeaftal ska reglera genomförandet av detaljplanen som till exempel gatuanslutning, fastighetsbildningsåtgärder mer mera.

Avtal mellan exploatör och övriga fastighetsägare

Mellan exploatören och fastigheten Krokslätt 185:2 tecknas avtal avseende markåtkomst för att vid behov utföra inspektion av befintlig bergsskärning inom Krokslätt 185:2 i samband med uppförande av byggnader inom ny detaljplan.

Avtal mellan ledningsägare och exploatör

Inom kommunägda fastigheter kan finnas ledningar som omfattas av markupplåtelseavtal mellan Göteborg Stad och Göteborg Energi som reglerar Göteborg Energikoncernens ledningar inklusive tillbehör i Göteborgs Stad.

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

Dispenser och tillstånd

Behov av dispenser från biotopskydd eller artskydd, tillstånd för arkeologisk undersökning eller anmälan om vattenverksamhet bedöms inte föreligga för genomförandet av planen.

Tidplan

Samråd: 1 kvartalet 2023

Granskning: 4 kvartalet 2024 – 1 kvartalet 2025

Antagande: 2 kvartalet 2025

Om planen inte överklagas vinner den laga kraft cirka fem veckor efter antagande.

Förväntad byggstart: 2 kvartalet 2026

Färdigställande: 4 kvartalet 2030

Upplysningar

Lägsta golvnivå för anslutning med självfall är 0,3 m över gata i förbindelsepunkt.

Genomförandetid

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

Planens genomförandetid

Genomförandetiden är tio år från den dag då beslutet att anta planen vinner laga kraft. Tio år bedöms vara en rimlig tid för utbyggnad enligt planförslaget.

Överväganden och konsekvenser

Avvägningar har gjorts mellan olika allmänna intressen, såsom riksintresse för kulturmiljövården, övriga kulturmiljövården, naturvården, friyta för barn samt verksamhetsintresset. Att skapa utvecklingsmöjligheter för befintlig verksamhet bedöms väga tungt mellan rådande intressen.

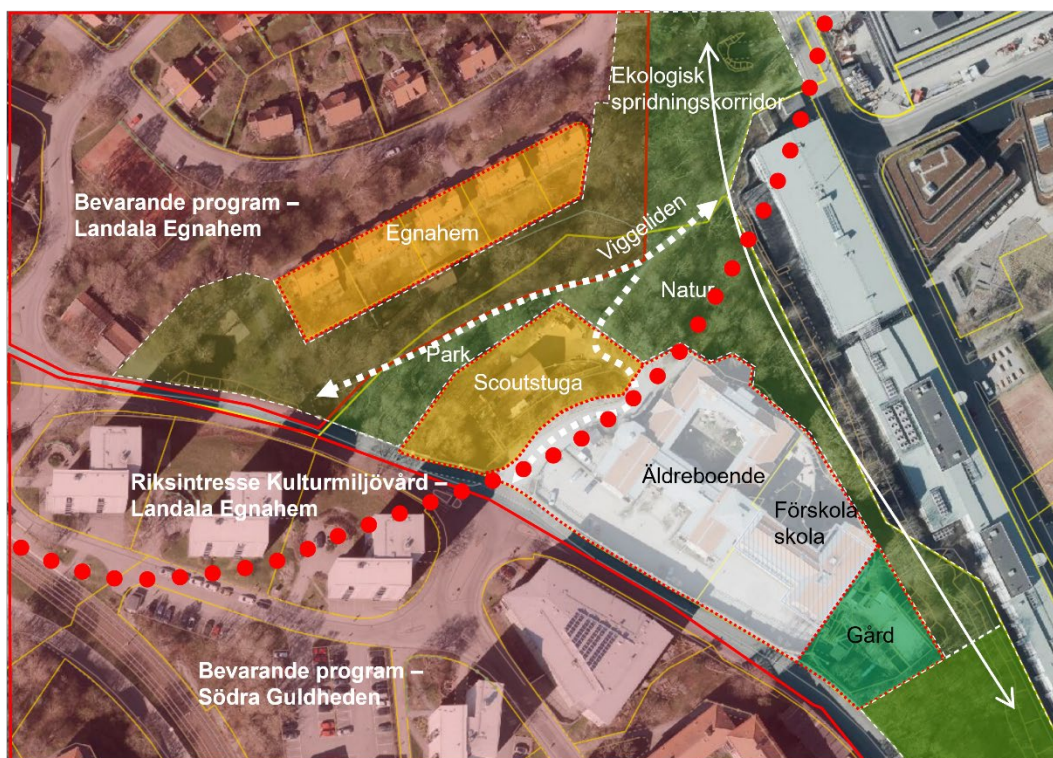
Befintlig verksamhet är unik utifrån inriktning och upptagningsområde och det är av vikt att låta verksamheten fortsätta utvecklas, dels på den etablerade platsen som i sig är ett lämpligt läge i staden, dels som funktion. Verksamhetens konfessionella särprägel är en viktig enskild verksamhet med en specifik målgrupp och ett gemenskapsnav och upptagningsområde för hela västra Sverige. Verksamheten är även en del av stadens försörjning av äldreboendeplatser.

Den norra byggnadens struktur utgår främst från befintlig byggnads struktur, både vad gäller anpassning till befintliga bjälklag och äldreboendets verksamhetsidé.

Verksamheten bygger på en struktur med möjlighet att röra sig centralt, runt en gård. Gården fyller en funktion för de äldre och för personalen. Avvägning har även gjorts mellan att utbyggnaden bedöms behöva ha en viss omfattning och struktur och påverkan på naturmarken. Vikten av en byggnad med funktionella mått, god boendemiljö och möjligheter till funktionella gårdsytor för de äldre bedöms väga tyngre än att dra in byggnaden ytterligare från fastighetsgränsen för att ytterligare minska påverkan på naturmiljön. Två meters prickmark föreslås.

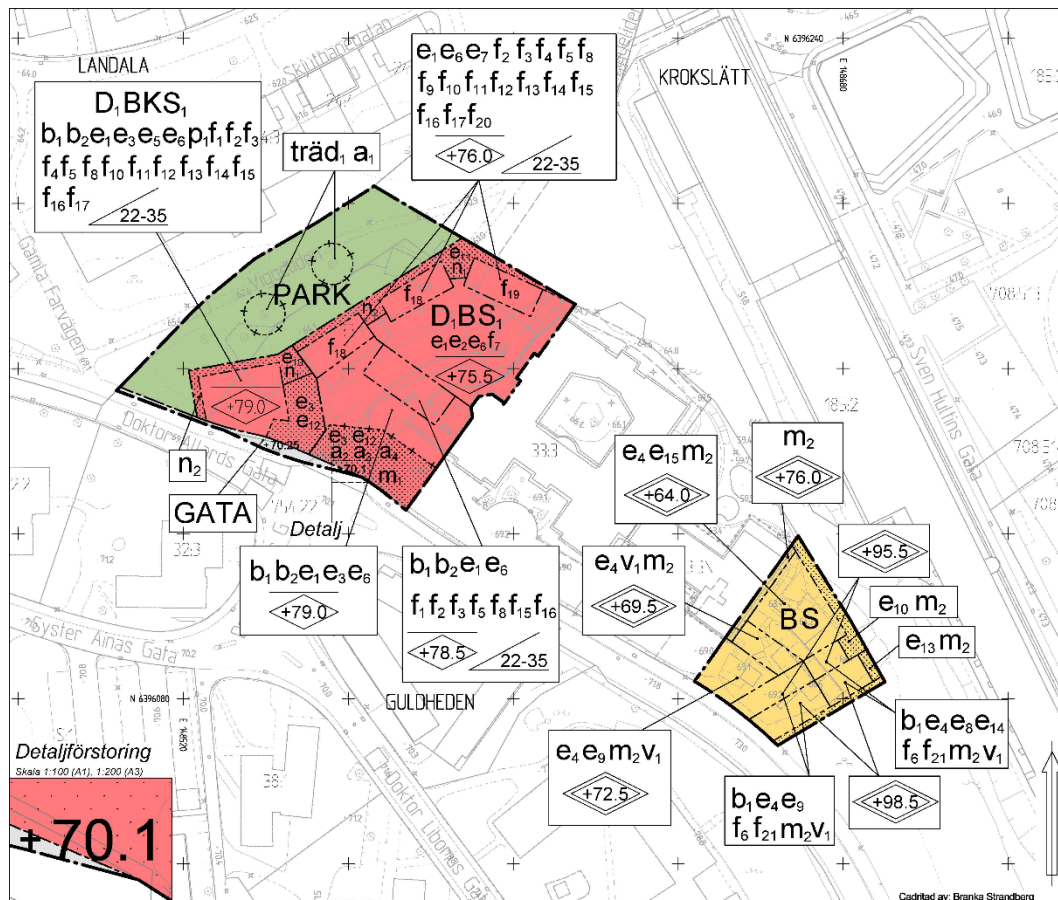
Vid bedömning av konsekvenserna av ett genomförande av planförslaget identifieras risk för måttliga negativa konsekvenser för riksintresse för kulturmiljövård, risk för negativa konsekvenser för barns hälsa och säkerhet och risk för negativa konsekvenser för natur- och rekreativa värden.

För planen har staden även gjort en sammantagen bedömning gällande om planen innebär betydande olägenhet för omgivningen på något vis. Plan- och bygglagen anger bland annat att planläggning av mark och vattenområden inte får ske så att den avsedda användningen eller byggnadsverket medför en sådan påverkan på omgivningen som innebär fara för människors hälsa och säkerhet eller betydande olägenhet på annat sätt. Bedömningen är att någon betydande olägenhet inte uppkommer till följd av planförslaget. Inget har framkommit gällande solljus- och dagsljus, insyn, buller, dagvatten/skyfall, markföroreningar eller luftkvalitet som påvisar att betydande olägenhet uppstår.



Figur 66 Intressebeskrivning på platsen.

Motiv till detaljplanens reglering



Figur 67 Plankarta

Tabell 1 Visar bestämmelserna i plankartan och motiv till regleringen samt läge i plankartan.

Beteckning	Bestämmelse	Motiv till reglering	Läge i kartan
Användningsbestämmelser för allmän plats			
GATA	Gata	Fördelning av ytor för lämplig utformning av gatan.	Längs Doktor Allards gata
PARK	Park	Säkerställer allmän plats och stråket längs Viggeliden.	Längst åt väster, mot Viggeliden
Användningsbestämmelser för kvartersmark			
B	Bostäder	Huvudändamål i söder. Säkerställer planens syfte om äldreboende och studentbostäder.	I båda plandelarna
D ₁	Äldrevård	Huvudändamål i norr. Säkerställer planens syfte om äldrevård.	I norra plandelen

GRANSKNINGSHANDLING

K	Kontor	Verksamheten erfordrar kontorsändamål och bestämmelsen säkerställer användningen.	I norra plandelen längst år väster
S	Skola	Möjliggör att befintlig skolverksamhet i söder kvarstår och utökas.	I södra plandelen
S ₁	Skolgård	Ger planstöd för att nyttja marken för friyta för skolverksamheten. Någon skolbyggnad avses inte byggas i norra delen.	I norra plandelen
Egenskapsbestämmelser för allmän plats			
+0.0	Markens höjd över angivet nollplan	Säkerställer anslutningspunkters höjder till kvartersmark samt att den befintliga skyfallssituationen upprätthålls.	
träd ₁	Trädet får endast fällas om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk	För att bevara trädets effekt i skapandet av rumslighet kopplat till kulturmiljön.	
Egenskapsbestämmelser för kvartersmark			
e ₁	Största sammanlagda byggnadsarea är 1225 m ² inom med e ₁ betecknade områden	Syftar till att reglera markanspråk för att säkerställa tillräckligt obebyggd samt fri yta och att milda påverkan på kulturmiljö.	I norra plandelen
e ₂	Undantag från bestämmelse om största sammanlagda byggnadsarea e ₁ får medges för innergårdsutrymme med minsta fri höjd av 9.0 meter	Möjliggör utförande av tak för innergårdsyta samt nyttjande av markyta för utevistelse.	I norra plandelen
e ₃	Byggnadsdel under mark ska inte räknas in i byggnadsarea	Möjliggör utförande av garage och andra utrymme under mark.	I norra plandelen
e ₄	Största sammanlagda bruttoarea är 5500 m ² inom med e ₄ betecknade områden	Syftar till att reglera maximal exploatering inom betecknat kvarter.	I södra plandelen
e ₅	Största sammalagda bruttoarea för användningen K är 400 m ²	Syftar till att begränsa exploateringsgraden för användningen.	I norra plandelen
e ₆	Största sammanlagda bruttoarea för användningen B är 1000 m ² inom med e ₆ betecknade områden	Syftar till att säkerställa att andra typer av boenden kopplade till verksamheten möjliggörs.	I norra plandelen
e ₇	Minsta byggnadsarea är 110 m ²	Syftar till att byggrätten, som är en del av anpassningen till kulturmiljön, utförs.	I norra plandelen
e ₈	Byggnad ska ha en fri höjd av minst 8.0 meter	Syftar till att säkerställa fri yta för skolan kvarstår.	I södra plandelen

GRANSKNINGSHANDLING

e ₉	Entré och öppningar mot gata ska vara indragna med minst 2 meter	Syftar till att säkerställa tillräckligt utrymme vid entrén för att undvika konflikt mellan gående och cyklister på allmän plats.	I södra plandelen
e ₁₀	Byggnadsdelar får inte kraga ut över prickmark	Syftar till att minska byggnadens omfattning och säkerställa den öppning som prickmarken avser.	I båda plandelarna
e ₁₁	Undantag från bestämmelse om prickmark får medges för balkong och burspråk ovan nivå +66.0 meter	Att möjliggöra balkong och burspråk över prickmark och samtidigt säkerställa en minsta fri höjd.	I norra plandelen
e ₁₂	Undantag från bestämmelse om prickmark får medges för underjordiskt byggnadsverk	Att möjliggöra utförande av garage och andra utrymme under mark.	I norra plandelen
e ₁₃	Undantag från bestämmelse om prickmark får medges för byggnadsdel som kragar ut högst 2 meter över prickmark	Att möjliggöra balkong eller annat över prickmark	I södra plandelen
Prickmark	Marken får inte förses med byggnad	Bestämmelsen syftar till att säkra området från bebyggelse	I båda plandelarna
Nockhöjd	Högsta nockhöjd i meter över angivet nollplan	Syftar till att begränsa höjd av kommande byggnader för att anpassa till kulturmiljön och stadsmiljön	I norra plandelen
Totalhöjd	Högsta totalhöjd i meter över angivet nollplan	Syftar till att anpassa tillkommande byggnader till omgivningen. Syftar till att utblick från gata kvarstår mellan befintlig byggnad och tillkommande hög hus. Syftar till att byggnadsdelar ej kragar ut över egenskapsområdet.	I södra plandelen
e ₁₄	Byggnadens utrymmen under nivån +68.0 meter ska användas enbart för skoländamål	Syftar till att säkerställa fri yta för skolan kvarstår.	I södra plandelen
e ₁₅	Byggnadens användning ska vara skola	Syftar till att sammankoppla den befintliga skolverksamhetsbyggnaden och den fria ytan på taket med den kommande byggnaden.	I södra plandelen
p ₁	Byggnad ska placeras minst 2 meter från fastighetsgräns i söder	Säkerställer tillräckligt utrymme för fastighetens behov	I norra plandelen
f ₁	Taket ska utformas som sadeltak	Syftar till att anpassa den kommande bebyggelsen till byggnadstypologin inom området av riksintresset kulturmiljö.	I norra plandelen

f ₂	Tak ska vara av lertegel	Syftar till att anpassa den kommande bebyggelsen till byggnadstypologin inom området av riksintresset kulturmiljö.	I norra plandelen
f ₃	Färgsättning av plåtdetaljer ska vara tegelrött med undantag för detaljer i zink och koppar	Syftar till att anpassa den kommande bebyggelsen till byggnadstypologin inom området av riksintresset kulturmiljö.	I norra plandelen
f ₄	Sockel mot prickmark ska finnas och utformas med grovt bearbetad natursten	Syftar till att anpassa den kommande bebyggelsen till byggnadstypologin inom området av riksintresset kulturmiljö.	I norra plandelen
f ₅	Fasad ska kläs i träpanel	Syftar till att anpassa den kommande bebyggelsen till byggnadstypologin inom området av riksintresset kulturmiljö.	I norra plandelen
f ₆	Fasad ska kläs i rött tegel	Syftar till att anpassa till omgivningen	I södra plandelen
f ₇	Fasad mot prickmark ska bestå av genomsiktligt glas	Syftar till att upplevelsen av sammankopplade byggnadskroppar istället ska bli fristående för att anpassas till byggnadstypologin inom området av riksintresset kulturmiljö.	I norra plandelen
f ₈	Fasad inom med f ₈ betecknade områden ska ha en enhetlig mörkbrun kulör av färgtyp slamfärg, bets eller linolja	Syftar till att anpassa den kommande bebyggelsen till byggnadstypologin inom området av riksintresset kulturmiljö.	I norra plandelen
f ₉	Uppskjutande byggnadsdelar är undantagna från bestämmelser om takvinkel	Att möjliggöra utförande av takkupor eller annat på taket.	I norra plandelen
f ₁₀	Uppskjutande byggnadsdelar får anordnas till högst en tredjedel av takfotslängden	Att begränsa den sammanlagda storleken av uppskjutande byggnadsdelar på taket för att säkerställa funktionen av andra planbestämmelser och för att inte riskera anpassningen till byggnadstypologin inom området av riksintresset kulturmiljö.	I norra plandelen
f ₁₁	Största bredd för uppskjutande byggnadsdel är 2,7 meter	Att begränsa den enskilda storleken av uppskjutande byggnadsdelar på taket för att säkerställa funktionen av andra planbestämmelser och för att inte riskera anpassningen till byggnadstypologin inom området av riksintresset kulturmiljö.	I norra plandelen

GRANSKNINGSHANDLING

f ₁₂	Uppskjutande byggnadsdel ska vara indragen minst 0.5 meter från takfot	Att säkerställa att stora delar av taket förblir synliga och att effekten av planbestämmelserna gällande tak säkerställs.	I norra plandelen
f ₁₃	Balkonger ska underordna sig fasaden och utföras enskilda	Att säkerställa att stora delar av fasaden förblir synliga och att effekten av planbestämmelserna gällande fasad säkerställs.	I norra plandelen
f ₁₄	Balkonger får inte glasas in	Syftar till att undvika åtgärder som inte är förenliga med byggnadstypologin inom området av riksintresset kulturmiljö.	I norra plandelen
f ₁₅	Fönsteromfattningar inom med f ₁₅ betecknade områden ska ha en enhetlig kulör	Syftet är att fönsterdetaljerna ska underordnas fasadens material och färgsättning för att säkerställa det önskade visuella uttrycket, vilket förväntas uppnås genom bestämmelserna som reglerar fasadmaterial och kulör.	I norra plandelen
f ₁₆	Fönsterbågar inom med f ₁₆ betecknade områden ska ha en enhetlig kulör	Syftet är att fönsterdetaljerna ska underordnas fasadens material och färgsättning för att säkerställa det önskade visuella uttrycket, vilket förväntas uppnås genom bestämmelserna som reglerar fasadmaterial och kulör.	I norra plandelen
f ₁₇	Fönstertyns area mot prickmark ska uppta högst 50% av fasadyta	Att säkerställa att effekten av planbestämmelserna gällande fasad säkerställs.	I norra plandelen
f ₁₈	Byggnadens långsida ska vara vänd mot park	Att säkerställa att långsidan av byggnaden med lutande tak upplevs från parkmiljön.	I norra plandelen
f ₁₉	Byggnadens kortsida ska vara vänd mot park	Att säkerställa att kortsidan av byggnaden med sadeltak upplevs från parkmiljön.	I norra plandelen
f ₂₀	Högsta tillåtna takfotshöjd mot prickmark är +73.0 meter	För att begränsa den upplevda byggnadshöjden från parkmiljön.	I norra plandelen
f ₂₁	Takfoten ska ligga på samma höjd runt hela byggnaden	För att säkerställa att byggnaden upplevs som om den har ett platt tak.	I södra plandelen
Dagvatten ska fördröjas innan avledning till allmän ledningsrätt. Fördröjningsvolymen ska vara 10 liter/m ² hårdgjord yta inom fastighet.		För att säkerställa fördröjning sker inom fastigheten.	I båda plandelarna inom kvartersmark

GRANSKNINGSHANDLING

Takvinkel	Takvinkeln får vara mellan de angivna gradtalen	Syftar till att anpassa den kommande bebyggelsen till byggnadstypologin inom området av riksintresset kulturmiljö.	I norra plandelen
b ₁	Om bostaden har en eller flera uteplatser ska ljudnivån vid minst en uteplats vara högst 50 dBA ekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå.	Syftar till att säkerställa bullernivåer på uteplats i enlighet med riktlinjer för trafikbuller.	I norra plandelen
b ₂	Om ekvivalent ljudnivå vid bostadens fasad är >60 dBA ska minst hälften av bostadsrummen vara vända mot ljuddämpad sida. För små bostäder med boarea max 35 m ² gäller i stället att minst hälften av bostadsrummen ska vara vända mot ljuddämpad sida om ekvivalent ljudnivå vid bostadens fasad är >65 dBA. Vid en bygglovpliktig ändrad användning av en byggnad gäller i stället att minst ett bostadsrum ska vara vänt mot ljuddämpad sida om ekvivalent ljudnivå vid bostadens fasad är >60 dBA. Med ljuddämpad sida menas fasad som har en ekvivalent ljudnivå på högst 55 dBA och maximal ljudnivå nattetid på högst 70 dBA.	Syftar till att säkerställa bullernivåer i bostad i enlighet med riktlinjer för trafikbuller.	I norra plandelen
Byggnader och tekniska anläggningar ska utformas och utföras så att det vid skyfall med återkomsttid 100 år finns 0.2 meter marginal till färdigt golv och vitala delar nödvändiga för byggnadsfunktion. Alternativt ska byggnaden konstrueras så att den klarar en översvämning upp till planeringsnivån.		Att skydda byggnader vid händelse av skyfall.	I båda plandelarna inom kvartersmark
v ₁	Lägenheternas storlek för bostäder B får maximalt vara 35 m ²	Syftar till att säkerställa intentionerna i planen gällande användningen och anläggningens inriktning	I södra plandelen

GRANSKNINGSHANDLING

n ₁	Plantering ska anordnas	Att säkerställa växlighet finnas mot parkmiljön för att anpassa till kulturmiljön.	I norra plandelen
n ₂	Högst 25% av ytan får hårdgöras	Att säkerställa att övergången mellan byggnaden och parkmiljön är anpassad till både parken och kulturmiljön.	I norra plandelen
m ₁	Höjdsättning och utformning av mark samt åtgärder på mark ska ske så att avvattnings av skyfallsregn från allmän plats i söder genom kvartersmark och mot plangräns i öster bibehålls	Syftar till att säkerställa att flödesvägarna genom den norra delen av planområdet upprätthålls och inte blockeras.	I norra plandelen
m ₂	Inom användningen BS ska avvattnings av skyfallsregn från plangräns i väster mot plangräns nedströms säkerställas	Syftar till att säkerställa att kommande byggnader inte blockerar avvattnings av skyfallsregn.	I södra plandelen
Administrativa bestämmelser			
Genomförandetiden är 10 år från den dag planen vinner laga kraft.		Tio år bedöms vara en rimlig tid för utbyggnad enligt planförslaget.	
a ₁	Marklov krävs även för fällning av träd	Syftet är att undvika trädfällning eftersom träden är viktiga för rumsligheten, vilket har påpekats i kulturmiljöutredningen.	I norra plandelen
a ₂	Marklov krävs även för alla ändringar av markens nivå som kan påverka skyddsbestämmelse m ₁	Syftar till att säkerställa avvattnings av skyfall regn genom planområde i norr sker enligt m ₁ bestämmelse.	I norra plandelen
a ₃	Bygglov krävs även för mur lägre än 0.5 meter	Syftar till att undvika åtgärder som kan påverka effekten av bestämmelse m ₁ .	I norra plandelen
a ₄	Bygglov krävs även för plank och staket lägre än 1.1 meter	Syftar till att undvika åtgärder som kan påverka effekten av bestämmelse m ₁ .	I norra plandelen

Nollalternativet

Nollalternativet är ett scenario som beskriver utfallet om ingen ändring av gällande planer genomförs. Nollalternativet innebär att det inte uppförs någon byggnad utöver att det finns en scoutstuga inom den norra delen av planområdet. All övrig mark från befintligt äldreboende och mot fastighetsgränsen består av mark som inte får bebyggas enligt gällande detaljplan. Marken som upplevs allmän är dock kvartersmark och kan ur det perspektivet ianspråkta på annat vis än genom bebyggelse. I den södra delen av planområdet finns byggrätt kvar för att uppföra komplementbyggnad om max 100

kvadratmeter med en högsta tillåtna byggnadshöjd om 3 meter och högsta nockhöjd om 5 meter.

Nollalternativet bedöms vara positivt ur kulturmiljösynpunkt samt naturmiljösynpunkt då exploatering av befintlig slänt och borttagande av växtligheten uteblir.

Riksintresseområdets inramning bevaras intakt utan påverkan av att stadsmässig bebyggelse uppförs inom riksintresseområdets avgränsning. Nollalternativet medför därmed heller inga negativa konsekvenser på kulturmiljövärden i övriga kringliggande områden.

Utökning av Neuberghska Bamberska äldreboendet upptas i Göteborgs stads utvecklingsplan för äldreomsorg. Nollalternativet innebär att en möjlighet om att möta det behovet utgår. Även fler studentbostäder och forskarbostäder behövs i stadsdelen, vilket också är ett behov vars möjlighet att möta utgår.

För befintlig verksamhet innebär nollalternativet att verksamheten är kvar på platsen men med begränsade utvecklingsmöjligheter och förutsättningar för att driva en ekonomiskt hållbar verksamhet.

Det tillkommande önskemålet om att inom verksamheten ordna smålägenheter, till exempel student- och forskarbostäder, uteblir och nollalternativet innebär en risk att en möjlighet till fler bostäder i staden uteblir.

Sociala konsekvenser och barnperspektiv

Riksdagen har beslutat att inkorporera konventionen om barnets rättigheter i svensk lag den 1 januari 2020. Lagen gäller vid stadsbyggnadsnämndens och kommunfullmäktiges beslut i planärenden oavsett när planarbetet påbörjades.

Utgångspunkten är barnkonventionens fyra vägledande principer nedan, men alla konventionens 54 artiklar gäller.

- Alla barn har samma rättigheter och lika värde (Artikel 2),
- Barnets bästa ska beaktas vid alla beslut som rör barn (Artikel 3),
- Alla barn har rätt till liv och utveckling (Artikel 6) och
- Alla barn har rätt att uttrycka sin mening och få den respekterad (Artikel 12).

När det gäller barnens delaktighet har de inte själva varit aktiva i att berätta om hur de använder den aktuella platsen. Barnperspektivet har och kommer att beaktas genom hela planarbetet med stöd av de inkomna synpunkterna från enkätsvaren, befintlig kunskap från berörda instanser som jobbar direkt med barn och unga i området samt att barnkonventionen numera alltid finns med i lämplighetsprövningen.

I det pågående planarbetet har det inte bedömts möjligt eller rimligt att utforma en lämplig process utan att riskera att deras delaktighet och ingång i planarbetet inte blir tydligt för barnen. Detta beror främst på tidsaspekten till följd av den övriga komplexiteten i projektet. En otydlig process med risk att skapa fel förväntningar skulle inte gynna beaktande av barnperspektivet. Därför är en rekommendation framöver är att i uppföljning av planarbetet vara tydlig med de målsättningar och önskad effekt som kan stärka barnperspektivet utifrån det vi vet idag.

Under våren 2024 genomfördes intervjuer på plats i Viggeliden med närliggande skolas rektor och pedagog. Intervjun fokuserade på barns nyttjande av platsen.

Vid den första inventeringen 2022 och arbetet med att identifiera konsekvenserna för sociala aspekter och barnperspektivet bedrevs förskoleverksamhet i den gamla scoutstugan. Förskolan har sedan dess flyttat till Guldhedskyrkans lokaler varför bilden ser något annorlunda ut idag. Någon ny inventering har inte gjorts. Nedan beskrivning av folklivet ska därför läsas i ljuset av de förändrade förutsättningarna.

Sammanhållen stad

Ett genomförande av detaljplanen möjliggör för att göra om gångbanan till en bredare och mer tillgänglig gång- och cykelväg vilket stärker platsens betydelse för en sammanhållen stad. Stråket kommer dock även i fortsättningen i vissa delar vara brant, trots att en breddning genomförs och att trappen i väster kompletteras med ramp.

Viggeliden utgör även ett mellanrum till Landala Egnahem och detaljplaneområdet. Värdet av detta mellanrum utgörs av kulturmiljöhänseende men har även höga värden för natur, lek och samspel. Mellanrummet är nödvändigt för platsens användning och för att göra det möjligt att bevara de höga kultur- och gröna värden och kvalitet som finns på plats idag behöver storleken, kvaliteten och värdet definieras för att kunna bevara och förbättra dagens kvalitéer.

Äldreboendet som har en konfessionell särprägel svarar delvis mot ett annat behov än närområdets vilket är positivt för en sammanhållen stad.

Samspel

Naturmarken i och kring planområdet används i begränsad omfattning idag av barn för lek och samspel. Nyttjande var högre då förskolan fortfarande hade sin verksamhet i scoutstugan. Föreslagen bebyggelse ianspråkar delar av det som idag kan användas för lek vilket bedöms som negativt för områdets betydelse för samspel då viktiga rekreativa ytor minskar.

Ett parkförslag har tagits fram som syftar till att utveckla och stärka park/naturmiljöns befintliga värden. Syftet är att göra parken mer användbar och därmed öka möjligheterna till samspel och lek. Stärkta lekvärden längs Viggeliden har bättre förutsättningar vad gäller ljudmiljö, jämfört med Syrengatans lekpark.

Planens användning och verksamhetens inriktning med fokus på mötet över generationsgränserna är också positivt för samspel.

Vardagsliv

Viggelidens funktion stärks till följd av planförslaget. Gångbanan breddas vilket ökar användbarheten och säkerheten i funktionen. Maskvidden för cykelkopplingar i detta område är mycket glest och en koppling i höjd med Viggeliden gör nytta.

Ett utökat äldreboende, utvecklad skolverksamhet och ett mindre tillskott av vanliga bostäder bedöms som positivt för vardagslivet i området. En förtätning av området bedöms kunna generera ett större flöde av människor runt om i området och därmed ett utökat kundunderlag för lokala näringsidkare och den service som finns vilka är en viktig del i ett fungerande vardagsliv.

Fler enheter för äldreboende och utökad skolverksamhet är viktiga ur ett stadenperspektiv då det bidrar till större tillgänglighet till den typen av service. Föreslagen bebyggelse bedöms därav som positivt för vardagslivet i staden.

Vid inventeringen 2022 bedömdes den privata lekplatsen som betydelsefull för många barns vardagsliv i området. Lekplatsen är nu delvis nedmonterad men vissa lekmöjligheter kvarstår. Genom att stärka kvarvarande stråk och parkmiljö bedöms påverkan bli något ringa vad gäller lekmöjligheter.

Stadsdelen får även ett tillskott på forskar- och studentlägenheter vilket är positivt med tanke på närheten till Chalmers.

Identitet

Områdets identitet bedöms präglas mycket av de olika historiska bebyggelsemiljöerna i området. Området innehåller en rad olika större historiska bebyggelseområden där få förändringar skett sedan de byggdes. Längs Doktor Allards gata har det dock på senare år kompletterats med ny bebyggelse.

Egnahemsområdets omkringliggande naturmark med växtlighet ianspråkats delvis av föreslagen bebyggelse vilket försvagar relationen mellan bebyggelse och naturen. Föreslagen bebyggelse medför även viss visuell påverkan inom egnahemsområdet.

Längs Doktor Allards gata har det på senare år kompletterats med ny bebyggelse och gaturummet bedöms tåla ytterligare tillägg i frågan om platsens identitet. Föreslagen bebyggelse bedöms kunna stödja de mer nytillkomna byggnaderna och gatan som stråk och plats. Skolmiljön som plats längs gatan bedöms stärkas i och med en komplettering. Detta i kombination med ett stärkt stråk längs Viggeliden bedöms som viktigt i frågan om hur platsen används och vad den har för betydelse för människor i och kring området. Området är en viktig länk mellan områden och projektet bedöms till viss del kunna stärka den som sådan.

Hälsa och säkerhet

Området är enligt stadsbyggnadskontorets SKA/BKA-process (inventeringsfasen från 2022) ett tryggt område. Det är få som upplever att det finns en otrygghet. Området är i stora delar trafikseparerat vilket också gör att säkerheten för främst barn är god, då de på separerat gång- och cykelvägar kan röra sig lokalt utan att korsa motortrafik. Föreslagen bebyggelse bedöms inte påverka denna aspekt.

Viggeliden bedöms som en viktig lokal plats för rörelse, främst för barn men också som en länk mellan områden vilken bidrar till att möjliggöra för ett hälsosamt vardagsliv med gång och cykel som transportmedel. Ett ianspråktagande av delar av det som idag uppfattas som allmän plats för lek och natur bedöms dock som negativt då både del av mark för rörelse, socialt samspel och ekosystemtjänster ianspråkats för bebyggelse. Ett parkförslag har tagits fram som syftar till att utveckla och stärka park/naturmiljöns befintliga värden. Syftet är att göra parken mer användbar och därmed öka möjligheterna till rörelse.

Vad gäller hälsoeffekter kopplat till skolbarns tillgång till friyta, så finns inte utrymme att utöka ytan för skolgård. Rekommendationen för gårdsyta kan inte åberopa eller göra anspråk på intilliggande naturmarken eller stadsdelens lekparkar som skolgård.

Naturmarken och stadsdelens lekparkar finns tillgängliga utan att korsa biltrafikstråk, vilket gör dem till en värdefull resurs och bidrar positivt till upplevelsen av utemiljön.

Grönstruktur

Flera olika underlag har tagits fram som belyser olika faktorer och värdebärande element som ryms inom grönstrukturen. Påverkan på en grönstruktur får alltså konsekvenser på flera värdelager/aspekter, till exempel rekreation, kulturmiljö, ekologiska värden, upplevelsevärden med mera. Bedömningen av planförslagets påverkan på de olika lagren som ryms inom grönstrukturen beskrivs därför i olika avsnitt i denna planbeskrivning.

Här beskrivs planförslagets påverkan och konsekvens för grönstrukturen som funktion och väsentlig del i den bebyggda miljön. Planområdets norra del bedöms relevant att belysa ur perspektivet grönstruktur samt påverkan på grönområdet utanför planområdet, åt öster.

På stadsdelsnivå innebär ett genomförande av detaljplanen, tillsammans med andra planerade byggprojekt i stadsdelen ett högre besöksstryck och därmed slitage av parker och naturmark i närområdet. Att andelen offentlig friyta i området är lägre än stadens riktvärde gör att det högre antalet människor i rörelse är en relevant faktor i sammanhanget.

På en lokal nivå finns det en risk för negativ påverkan på parkrummet utmed Viggeliden. Den norra delen av planområdet utgörs idag av en parkmiljö som delvis är belägen inom kvartersmark, delvis inom allmän plats. Trots att ny bebyggelse förläggs i huvudsak inom idag planlagd kvartersmark kommer befintlig karaktär i parkmiljön påverkas och värdefulla kvaliteter minska. Ett genomförande av planförslaget kommer leda till en viss ökad beskuggning av miljön, vilket innebär ett sämre lokalklimat i den kvarvarande parken. Lekvärden och vistelsekvaliteter söder om Viggeliden som idag är allmänt tillgängliga och upplevs som en del av parken kommer också försvinna då parkrummet kommer att upplevas som smalare än idag. För att en park ska ha goda förutsättningar för att kunna nyttjas för sällskapslek och för att vara en mötesplats behövs en vistelseyta med en bredd om minst 45 meter. Planförslaget innebär att parkrummet i sin smalaste del får en bredd om cirka 30–35 meter, vilket gör att planen riskerar att försämra möjligheterna för sällskapslek och mötesplats. Bredden är också en förutsättning för att en park ska vara en grön oas och för ett varierat djur- och växtliv. Det bedöms dock fortsatt finnas möjligheter för ett varierat djur- och växtliv då cirka 10 meter av trädgårdytan i norr inte har inkluderats i bredden ovan. Flera uppvuxna träd, som står söder om Viggeliden, kommer sannolikt behöva tas ner då de står nära föreslagen bygggränt. Träden är viktiga för parkrummets karaktär och ett nedtagande av träden kommer därigenom få negativ påverkan på upplevelsen av parken. Två särskilt viktiga träd förses dock med fällningsförbud och utökad lovplikt för fällning.

För att mildra de negativa konsekvenserna ska kompensationsåtgärder genomföras, bland annat ska parkmiljön förstärkas utifrån sina förutsättningar, läs vidare under avsnittet Friytor och naturmark.

Ekosystemtjänster

Planförslagets påverkan på värden för rekreation, kulturmiljö, naturvärden, upplevelsevärden med mera innebär en påverkan på ekosystemtjänsterna i området. På

platsen finns kulturella och stödjande tjänster. Kompensationsåtgärder ska genomföras, se avsnitt Kompensationsåtgärder.

Miljökonsekvenser

Hushållning med mark- och vattenområden med mera

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 med mera.

Kontoret bedömer att redovisad användning kan anses vara den från allmän synpunkt mest lämpliga utifrån planområdets förutsättningar och föreliggande behov. Planen bedöms inte medföra att miljö kvalitetsnormerna överskrids. Detaljplanen är förenlig med Översiktsplan för Göteborg.

Ställningstagande om betydande miljöpåverkan

Kommunen har genomfört undersökning om betydande miljöpåverkan enligt PBL 5 kap. 11 § och Miljöbalken (MB) 6 kap. 6 § för aktuell detaljplan. Kommunen har 2022 bedömt att ett genomförande av detaljplanen kan antas medföra en betydande miljöpåverkan, huvudsakligen med avseende på påverkan på riksintresse för kulturmiljö. Bedömningen har utgått från kriterierna i Miljöbedömningsförordningen (SFS 2017:966) 5 §. Kommunen har därmed bedömt att en miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning behövdes för detaljplanens samrådsförslag.

Avgränsningssamråd för miljökonsekvensbeskrivning hölls med länsstyrelsen i april 2022. Länsstyrelsen delade kommunens bedömning och instämde utifrån påverkan på riksintresse för kulturmiljö att ett genomförande av detaljplanen enligt förslaget kommer att medföra betydande miljöpåverkan. Däremot bedömde länsstyrelsen att planförslaget inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan utifrån påverkan på människors hälsa och säkerhet eller på naturmiljö. Under första kvartalet 2023 genomfördes detaljplanesamråd. Miljökonsekvensbeskrivningen utgjorde del av planhandlingarna.

Efter detaljplanesamrådet har planförslaget omarbetats och kommunen gör nu ett nytt ställningstagande.

Kommunen har bedömt att ett genomförande av detaljplanen inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Bedömningen har utgått från kriterierna i Miljöbedömningsförordningen (SFS 2017:966) 5 §.

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

- Inte påverkar något Natura 2000-område och därmed inte kräver tillstånd enligt MB 7 kap. 28 §.
- Inte bedöms negativt påverka möjligheterna att uppfylla nationella och regionala miljömål.
- Inte ger upphov till betydande risker för människors hälsa eller för miljön till följd av allvarliga olyckor eller andra omständigheter. Olägenhet för omgivningen på grund av skuggning finns, dock bedöms det vara acceptabelt och ej betydande.

- Inte bedöms ge upphov till en betydande miljöpåverkan på biologisk mångfald, landskap, fornlämningar, vatten etcetera.
- Inte bidrar till att några miljökvalitetsnormer överskrids.
- Inte påtagligt påverkar några områden eller natur som har erkänd nationell eller internationell skyddstatus, till exempel riksintressen eller naturreservat.
- Planen bedöms medföra måttliga negativa konsekvenser på bebyggelsemiljön och parkmiljöns kulturmiljövärden.

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

Följderna av planens genomförande ska dock alltid redovisas enligt PBL. Nedan följer därför en kort sammanställning av planens miljökonsekvenser.

Strategisk miljöbedömning

Planförslaget bedöms innebära måttliga negativa konsekvenser för kulturmiljön.

Planförslaget bedöms inte innebära risk för påtaglig skada på riksintresset.

Övriga miljökonsekvenser bedöms som mycket små förutsatt att kompensationsåtgärder, förstärkningsåtgärder samt att planen, bland annat avseende buller, ljusförhållanden, naturmiljö och dagvattenhantering, genomförs så som det beskrivs i planbeskrivningen.

Kumulativa effekter

På stadsdelsnivå bidrar förslaget med att tillskapa ytterligare bostäder i ett område som redan är utsatt för ett högt förtätningstryck. Flera detaljplaner pågår i olika skeden i närområdet. Inom en radie av en kilometer pågår ett tiotal andra planprojekt som tillsammans bidrar med bostäder, verksamhetslokaler, förskoleverksamhet, hotell med mera. Om samtliga av dessa detaljplaner vinner laga kraft innebär det omkring 1900 nya bostäder i området som är i linje med översiktsplanens intentioner att utvidga innerstaden samt inriktningen mot hög täthet och funktionsblandning för innerstaden.

Ett genomförande av samtliga planer kommer bidra till ett högre besöksstryck, och därmed slitage av, stadens parktytor. Detta blir särskilt relevant med tanke på att andelen offentlig friyta i samma område är något lägre än stadens rekommendation om minst 15%. Inget av projekten bedöms ge ytterligare effekter på riksintresset för kulturmiljö eller förstärkta effekter på kulturmiljö i anslutning till planområdet.

Vad gäller planens påverkan på naturmiljöer bedöms den som marginell. En åtgärds- och skötselplan för mindre hackspett har tagits fram av exploateringsförvaltningen (2024-10-03). Syftet är att undvika skada på hackspettens biotoper och se till att det finns en långsiktig ekologisk funktion. Spridningskorridoren, vars funktion ska bevaras, påverkas inte av föreslagen bebyggelse. Reviret för den mindre hackspetten påverkas heller inte, då de stora naturmiljöerna och lövskogsområdena inte annekteras av föreslagen bebyggelse. Viss byggnation bedöms inte påverka spridningsmöjligheten av mindre hackspett, eller andra fågel- och djurarter.

Den kartering av biotoper som staden genomfört i maj 2023 visar att miljön runt bostadsrättsföreningen Viva utgör mycket lämplig miljö. Det visar att naturmiljön kring

ett nyligen utbyggt område fortsatt har kvar sitt värde som mycket lämplig miljö för den mindre hackspetten. Det visar att staden har kunnat hantera marken så att värdet kvarstår. Mot bakgrund av att värdet kvarstått kring brf Viva bedöms att så fortsatt kommer gälla i anslutning till detta planförslag.

Miljömål

I Göteborgs stads miljö- och klimatprogram för tidsperioden 2021–2030 (antogs av kommunfullmäktige 2021-03-25) presenteras tre övergripande mål och 12 delmål. De tre målen fokuserar på de största utmaningarna för ett ekologiskt hållbart Göteborg och handlar om naturen, klimatet och människan.

Detaljplanen bedöms inte ha någon betydande inverkan på uppfyllelse av målen. Planförslaget har anpassats till natur- och kulturmiljön.

Nedan redovisas de delmål inom respektive övergripande mål som bedöms relevant att beskriva.

Naturen: Göteborg har en hög biologisk mångfald

Målet innebär att Göteborg senast 2030 ska ha tillräckliga arealer av naturtyper och livsmiljöer med rätt skötsel för att bevara de arter som finns i kommunen och ge förutsättningar för att utveckla ekosystemtjänster. Göteborgs Stad ska också bidra till den biologiska mångfalden regionalt, nationellt och globalt.

Delmål 3) Öka den biologiska mångfalden i stadsmiljön: De gröna inslagen i stadsmiljön har en stor potential att med rätt skötsel ge ett viktigt bidrag till arter som förekommer i Göteborg. Det kan röra sig om direkta livsmiljöer för växter och djur eller möjligheter att sprida sig i landskapet.

Planförslaget har bäring på miljömålet då det aktuella planområdet berör ekosystemtjänster, spridningskorridor, naturvärden. Planförslaget bedöms inte innebära någon betydande miljöpåverkan för dessa aspekter. Åtgärds- och skötselplan föreslås för mindre hackspett och kompensationsåtgärd föreslås för tvåtandad spolsnäcka. Huvuddelen av Viggelidens parkstråk är idag eller blir genom planförslaget planlagt som allmän plats PARK. En mycket liten del allmän plats ianspråktas till fördel för kvartermark. Två träd inom parkmarken förses med fällningsförbud. Ett parkförslag har tagits fram som syftar till att utveckla och stärka park/naturmiljöns befintliga värden. Planens genomförande bedöms inte hindra måluppfyllelse.

Klimatet: Göteborgs klimatavtryck är nära noll

Målet innebär att Göteborgs klimatavtryck årligen ska minska med sikte på att så snabbt som möjligt nå nollavtryck. Utsläppen inom Göteborgs geografiska område ska minska med minst 10,3 procent per år och de konsumtionsbaserade utsläppen ska minska med minst 7,6 procent per år till 2030. Göteborgs Stad ska minska sina egna utsläpp i högre takt och använda samtliga tillgängliga verktyg och styrmedel för att driva på samhällets omställning.

Inget delmål är relevant att belysa.

Människan: Göteborgarna har en hälsosam livsstil

Målet innebär att göteborgarnas hälsa och välbefinnande ska främjas genom bättre luftkvalitet och ljudmiljö samt minskad användning av skadliga ämnen. Göteborg ska vara en grön och robust stad där ekosystemtjänster nyttjas för att tillgodose människors behov, nu och i framtiden.

Delmål 2) Säkra en god luftkvalitet för göteborgarna: I Göteborg står vägtrafiken för det enskilt största bidraget till höga halter av luftföroreningar där människor bor och vistas. Luftföroreningar ger ökad risk för hjärt- och kärlsjukdomar, luftvägssjukdomar och cancer. Barn, särskilt de mindre, är extra sårbara för luftföroreningar. Dessutom vistas barn ofta utomhus under den tid då de högsta nivåerna av luftföroreningar förekommer, under morgon och sen eftermiddag. Delmålet innebär att Göteborgs Stad ska säkerställa att luftkvaliteten vid förskolegårdar och bostäder uppfyller det nationella miljömålet för frisk luft med avseende på kvävedioxid och partiklar (PM 10).

Planförslaget medger skoländamål, vilket också omfattar förskola. Enligt beräkningar klaras riktvärden för kväveoxid inom planområdet. Planens genomförande bedöms inte hindra måluppfyllelse.

Av miljö- och klimatprogrammet framgår att den lokala luftkvaliteten på kort sikt kan försämrats, bland annat på grund av sämre cirkulation av luft i tätbebyggda miljöer. Genom att bygga centralt, på ett sätt som ger närhet till service, minskar transportbehovet. På längre sikt leder det till minskade utsläpp av luftföroreningar från vägtrafik. Planförslaget bedöms bidra till möjligheten att uppnå delmålet genom placering av ändamålet, nära till kollektivtrafik, service samt gång- och cykelbana vilket är förutsättningar för hållbara resmönster.

Naturmiljö

Vad gäller naturmiljön så bedöms den naturmark som omfattas av planområdet ha förhållandevis låg känslighet för byggnation. Enligt naturvärdesinventeringen kan viss påverkan tolereras i enskilda naturvärdesobjekt i naturvärdesklass 3 så länge den totala arealen av aktuell naturtyp/aktuell naturvärdeskvalitet upprätthålls i närområdet.

Det uttrycks i naturvärdesinventeringen att om hänsyn tas till utpekade värdeelement och om lummiga trädgårdsmiljöer med buskage och solitärträd anläggs intill ny byggnation blir sannolikt de negativa konsekvenserna på områdets naturvärden mycket begränsade.

Vid en byggnation är det dock viktigt att försöka reducera den negativa inverkan så långt möjligt. I detta sammanhang är det av betydelse att försöka spara så många av de strukturer som pekats ut som värdeelement som möjligt. Särskilt viktigt i detta sammanhang är naturvårdsintressanta träd. De utpekade skyddsvärda träden påverkas inte av planens genomförande. Värdeelement intill plangränsen kan komma att påverkas vid byggnation.

Ökad beskuggningen kommer troligtvis påverka träden mest eftersom de undre vegetationsskikten redan är relativt skuggiga., och därför troligtvis redan innehåller arter anpassade till denna ståndort. Planförslaget bedöms inte innebära någon betydande påverkan.

Kompensationsåtgärder avses genomföras och med ovanstående som underlag bedöms de negativa konsekvenserna på naturmiljön därmed vara begränsade.

Skyddade arter

Tvåtandad spolsnäcka

Vad gäller den tvåtandade spolsnäckan så föreslås de eventuella snäckor som uppehåller sig intill planområdet att flyttas till andra platser i närområdet där arten förekommer. Någon betydande påverkan på arten eller dess livsmiljö bedöms inte uppkomma.

Fågelliv

Länsstyrelsen bedömer i sitt samrådsyttrande för detaljplanen att effekterna på skyddade arter, vilket omfattar en bedömning av hantering av mindre hackspett, blir små och är tillräckligt hanterade.

På en övergripande nivå är spridningskorridoren mycket viktig. Ett genomförande av planförslaget innebär att lövskogsbårder blir smalare och att marginella delar av spridningskorridoren och biotoper för mindre hackspett bebyggs. I naturvärdesinventeringen görs bedömningen att så länge delar av lövskogar eller parker inom det inventerade området kan finnas kvar har en viss byggnation inte någon större betydelse för den mindre hackspettens förmåga att sprida sig i landskapet vid Guldheden och Mossen.

Effekten av de kompensationsåtgärder som gjordes i naturområdet mellan planområdet och Brf Viva har givit effekt då området i stadens kartering från 2023 utpekats som mycket lämplig miljö för den mindre hackspetten och grönområdet öster och norr om planområdet som lämplig miljö. Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte innebära någon betydande påverkan på miljöerna då byggnationen i sin helhet kan ske från den egna fastigheten eller från etablering på Dr Allards gata. Detaljplanen minskar inte hackspettens revir och bedöms inte utgöra ett hinder i spridningskorridoren. Genom att en åtgärds- och skötselplan för kompensationsåtgärder upprättas med syfte att höja värdet på miljöerna bedöms den kontinuerliga ekologiska funktionen behållas.

Fågelarterna ärtsångare och björktrast verkar nyttja såväl parken som intilliggande trädgårdsmiljöer för häckning och födosök och noterades i båda typerna av miljöer vid flera tillfällen. Båda arterna väljer gärna lummiga park- eller trädgårdsmiljöer med solitära träd, buskage och lövsnår. Denna typ av miljöer kommer även efter ett genomförande av planförslaget att kvarstå varför det är troligt att inverkan på ärtsångare och björktrast inte kommer att bli betydande.

Kulturmiljö, riksintresset

Den norra planområdesdelen ligger som helhet inom riksintresse för kulturmiljövård. Sammantaget bedöms planförslaget medföra måttliga negativa konsekvenser på bebyggelsemiljön och Viggelidens/parkmiljöns kulturmiljövärden. Direkta miljöeffekter uppstår när växtlighet kommer att tas bort och slänten bebyggs. Det leder till indirekta effekter såsom visuell påverkan i området.

Den nu föreslagna bebyggelsen bedöms vara anpassa till den befintliga byggnadstypologin. Upplevelsen av bebyggelsens skala och arkitektoniska uttryck bedöms utgöra en följsam övergång mellan befintlig bebyggelse i egnahemsområdet respektive äldreboendet.

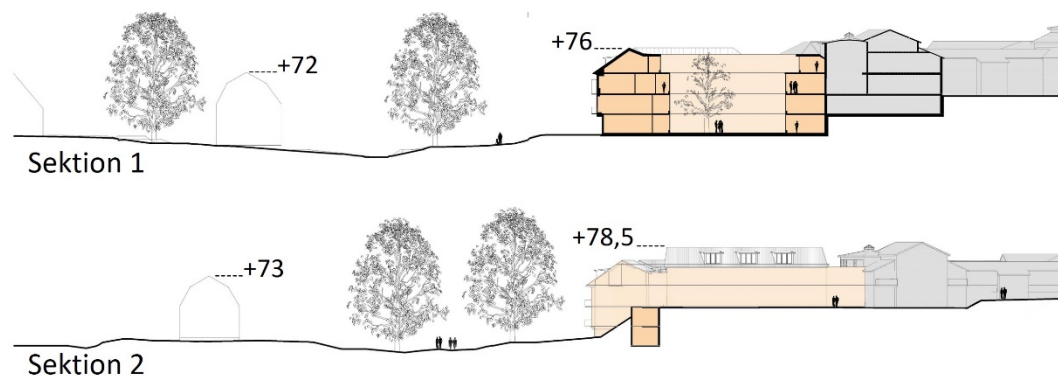
Trots att förslaget bedöms anpassat till miljön, innebär effekterna av förslaget en påverkan på höga kulturhistoriska värden. Miljön och byggnaderna inom riksintresseområdet är mycket välbevarade, en miljö som är väl avgränsad mot omkringliggande stadsbebyggelse. Den välbevarade trädgårdsstaden och dess småskaliga bebyggelsemiljö har hög känslighet för förändringar.

Nedan följer en beskrivning av planförslagets påverkan, effekt och konsekvenser för riksintresset och kulturmiljön.

Påverkan på riksintresset

Planförslaget medför att en befintlig byggnad som tidigare använts som förskola och scoutstuga rivs samt att delar av den intilliggande parkmiljön tas i anspråk för ny bebyggelse.

I jämförelse med de närmaste byggnaderna inom riksintresseområdet kommer föreslagen ny bebyggelse att överstiga befintliga byggnader i Landala egnahem med cirka 4-6 meter.



Figur 68 Sektion genom ny bebyggelse i relation till bebyggelsen inom Landala Egnahem.

Den nya byggnaden föreslås nu gestaltas som med visuellt fristående volymer, men som är förbundna med varandra genom passager i avvikande material. På så sätt upplevs byggnaden som flera byggnadskroppar, vilket mildrar det storskaliga uttrycket och bryter ned skalan. Byggrätten ligger cirka 40–45 meter från närmaste byggnad på Skjutbanegatan. Mellan byggrätten och användningsgränsen finns prickad mark om 2 meter.

Den södra plandelen tillåter en högre exploateringsgrad vad gäller höjd. Byggnaden uppförs på ett större avstånd från riksintresseområdet och ansluter till annan hög bebyggelse i närområdet. Byggnaden bedöms inte ha någon nämnvärd påverkan på riksintresseområdet utan har genom sin höjd främst en påverkan på bevarandeområdet Chalmers.

Effekter för riksintresset

Planförslagets genomförande innebär att delar av slänten mellan befintligt äldreboende och Viggeliden och scoutbyggnaden ersätts med nya byggnadsvolymer, vilket kommer ge visuella effekter i egnahemsområdet. Den nya byggnaden i norra delen av planen kommer till följd av deras höjd att bli synlig inifrån flera delar av Landala egnahemsområdet. Området som är omgivet av växtlighet i form av parkmiljö och privata trädgårdar är idag

väl avskärmat från den högexploaterade stadsbebyggelsen i omgivningarna. De i jämförelse relativt höga byggnaderna i planens norra del medför att den småskaliga och välbevarade bebyggelsemiljön inom egnahemsområdet, påverkas av ny bebyggelse genom en visuell inverkan på miljön och dess upplevelsevärde. I planförslaget finns inarbetade skyddsåtgärder i form av utformningsbestämmelser och avgränsning av byggrätten som innebär ett mer uppbrutet formspråk, och krav om byggnadsvolymer med traditionella inslag såsom sadeltak och våningsplan i olika material. Detta medför en mer följsam övergång till egnahemsbebyggelsen inom riksintresseområdet.

Bebyggelsen i planens norra del medför intrång i den växtlighet som i sig utgör en del i riksintressegrunden och som skapar en viktig inramning till den bevarade trädgårdsstaden. Den parkliknande naturmiljön är en viktig del för upplevelsen av riksintresset.

Planförslaget har utformats med en tydlig markering för byggrättens utbredning på marken, mot parken sett. Övrig mark får ej bebyggas, vilket möjliggör en mjuk övergång i mötet mellan allmän plats och kvartersmark.

Växtligheten i miljön längs Viggeliden utgör en del av riksintresset värde, med sin omslutande omfattning och avskärmande effekt. I parkmiljön söder om Viggeliden finns flera äldre träd som är omnämnda i stadens antikvariska konsekvensutredning som viktiga för rumsligheten och karaktären i parkstråket. Byggrätten bedöms påverka några av träden och medföra fällning. Även annan växtlighet inom planområdet kommer att avverkas för att ge plats åt bebyggelse. Sammantaget kommer planförslaget medföra att grönområdets avskärmande effekt minskas, men den upphör inte i sin helhet.

Dock föreslås en skyddsbestämmelse för två träd som står mellan Viggeliden och föreslagen byggrätt. Träden får utökad marklovplikt för fällning samt villkor för fällning (fällningsförbud).

Som kompensationsåtgärd har ett parkförslag tagits fram, som syftar till att utveckla och förstärka parkens befintliga värden. Åtgärden bedöms säkerställa en del av parkens avskärmande effekt gentemot bebyggelsen i Landala egnahem.

Bestämmelserna om trädfällningsförbudet för två träd som kommer stå framför bebyggelsen i relation till egnahemsområdet, övergången mellan kvartersmark och allmän plats och det anpassade arkitektoniska uttrycket mildrar de visuella effekterna mot egnahemsområdet. Den nya bebyggelsens skala och utförande tar hänsyn till egnahemsområdets byggnadstypologi vad gäller byggnadsstorlek/fasadlängder, takform det vill säga sadeltak som utförs med lågt placerad takfot, en sockelvåning i avvikande material och träfasad.



Figur 69 Vy genom Viggeliden, med planområdet och föreslagen ny bebyggelse till höger i bild. Bild Izikowitz arkitektkontor AB.



Figur 70 Vy mot planområdet från Skjutbanegatan. Bild Izikowitz arkitektkontor AB.



Figur 71 Vy mot planområdet från nordväst. Bild Izikowitz arkitektkontor AB.

Konsekvenser

Flera uttryck för riksintresset Landala egnahem bedöms påverkas negativt av planförslaget. Växtligheten och gångvägen Viggeliden har en historisk bakgrund som agrar inramning till egnahemsområdet. Störst blir effekterna då den topografiskt inramande slänten bebyggs och delar av växtligheten i den omslutande parkmiljön tas bort. I förlängningen medför detta att ny bebyggelse blir synlig in mot riksintressets centrala delar vilket medför negativa konsekvenser för riksintresset. För läsbarheten av bebyggelsemiljöns kulturhistoriska sammanhang är den skyddande växtligheten mycket viktig.

Centralt för riksintressegrunden är den finstämda balansen mellan plan, bebyggelse och natur, en samstämmighet som förstärker områdets upplevelsevärde. Detta är tydliga uttryck som samspelar och förstärker helheten. Planförslaget innebär till viss del att denna samstämmighet försvagas, vilket medför negativa konsekvenser på områdets läsbarhet och upplevelsevärde.

Byggrätten i den norra delen av planen bedöms trots anpassningar medföra visuell påverkan på miljön i riksintresseområdet. Mot bakgrund av områdets mycket välbevarade bebyggelsemiljö kommer även anpassad bebyggelse i viss mån medföra negativa konsekvenser på områdets höga pedagogiska värde som stadens mest konsekvent genomförda egnahemsområde.

Kulturmiljö, bevarandeområden

Planförslaget medför att ny bebyggelse uppförs längs Doktor Allards Gata, intill byggnader som finns utpekade i det kommunala bevarandeprogrammet. Den skyddade

bebyggelsen är välbevarad med tidstypisk arkitektur, uppförda enligt stadsplaneideal från 1950-talet. Stadsrummet har förtätats med annan storskalig bebyggelse såsom det befintliga vårdhemmet och Brf Viva vars storskaliga bebyggelse ligger sydväst om planområdet. De sentida förändringarna och byggnadernas storskaliga utförande medför att stadsrummet inte är lika känsligt för förändringar.

Effekterna bedöms medföra små negativa konsekvenser på kulturmiljövärden i denna del. Den södra delen av planen medför bebyggelse som ger effekter på bevarandeområdet Chalmers. Konsekvenserna bedöms vara små då avståndet till värdefulla miljöer inom bevarandeområdet är stort. Byggnaden som planen medger omges av andra höga byggnader i närområdet vilket medför att ytterligare effekter på kulturmiljövärdena är små och känsligheten låg. Bebyggelsen i bevarandeområdet som ligger i anslutning till den norra delen av planen bedöms inte ha några höga kulturmiljövärden vilket innebär att negativa effekter ej uppstår i denna del.

Stadens silhuett

Den norra byggnaden innebär huvudsakligen lokal påverkan med tanke på det relativt begränsade våningsantalet i sammanhanget och topografin. Grönskan i stadsbilden minskas till följd av den nya norra byggnaden, men byggnadens orientering i förhållande till topografin och kringliggande växtlighet gör att påverkan är marginell.

Både den norra och den södra byggnaden innebär en förändring av gaturummet längs Dr Allards gata. Längs gatan finns kulturhistoriskt intressanta byggnader från 1950-talet och som ger uttryck för tidstypisk arkitektur och stadsplaneideal. Längs gatan finns dock andra sentida byggnader som gör att stadsrummet inte bedöms vara känsligt för förändring av det slag som föreslås. Bebyggelsen bedöms inte innebära någon betydande olägenhet gällande påverkan på stadsrummet längs Doktor Allards gata.

Den södra byggnaden kommer bli synlig från det kulturhistoriskt intressanta området kring Chalmers, men avståndet områdena emellan och Chalmers närhet till annan hög bebyggelse medför att det inte bedöms uppstå några negativa effekter för kulturmiljön inom Chalmers.

Från vissa delar av egnahemsområdet kommer översta delen av byggnaden skymtas ovan eller genom trädtopparna.



Figur 72 Siktlinje mot söder, vy från egnahemsområdet. Den röda linjen visar utbredningen av det höga huset inom planområdet.

Den södra byggnaden kommer främst bli framträdande från andra sidan dalgången i öster. Totalhöjden har anpassats och byggnaden underordnar sig de högre punkthusen längs Doktor Liborius gata. Från de betydligt lägre delarna vid till exempel Mossens idrottsplats kommer byggnaden bli framträdande. Någon betydande påverkan på stadens siluett bedöms ändå inte uppkomma.



Figur 73 Vy från Mossens idrottsplats. Föreslagen bebyggelse centralt i bilden. Byggnad inom kvarteret Brf Viva till vänster i bild. I bakgrunden anas de röda tegelhusen längs Doktor Liborius gata. Bild Izikowitz arkitektkontor AB.

Påverkan hälsa och säkerhet

Planförslaget bedöms ge den rymlighet som behövs för att åstadkomma bra solljusförhållanden på gårdar, fasader och inomhus. Bedömningen görs från rekommendationer från Boverket skrift "Solklart, Boverket" (1991) om goda solljusförhållanden. De pekar på att bostadsgårdar ska ha en del av gårdsytan exponerad för solljus under minst fem timmar per dag mellan kl. 9:00 och 17:00 på vårdagjämningen. Rekommendationerna ställer krav på både hälsa och trevnad. Idag finns inga krav på antal timmar med solljus enligt PBL. Krav på solljus finns dock i BBR avsnitt 6:323 Solljus, som nämner att något rum eller någon avskiljbar del av ett rum där människor vistas mer än tillfälligt ska ha tillgång till direkt solljus. Bedömningen är att förslaget kan accepteras utifrån solljus och dagsljus. Någon betydande olägenhet bedöms inte uppkomma.

Säkerheten kring befintlig verksamhet är hög. Platserna för tillbyggnaderna är väl avvägda och analyserade utifrån säkerhetsperspektivet. Den lastbilsnedfart som tidigare fanns ned till den gamla scoutstugan kommer i och med detaljplanens genomförande tas bort, vilket ökar säkerheten i området. Att verksamhetens byggnader hamnar närmre bostäderna på Skjutbanegatan ökar i sig inte risken för dessa bostäder. Byggnaderna i sig ökar inte den faktiska hotbilden. Säkerhetsfrågorna är noga utvärderade av ansvariga myndigheter såsom polisen och säkerhetstjänsten, vilka har gjort bedömningen att den föreslagna byggnationen inte påverkar den övergripande säkerhetssituationen i området. Specifika och nödvändiga åtgärder och strategier är framtagna av experter och säkerställer att nödvändiga åtgärder vidtas för att skydda alla berörda parter.

Säkerhetsåtgärderna som implementeras runt byggnaden bidrar till att skydda området som helhet.

Påverkan på luft

Detaljplanen motverkar inte möjligheten att uppnå miljökvalitetsnormer för luft.

Påverkan på vatten

Föroreningsberäkningar indikerar att exploateringen medför en minskad belastning av föroreningar till dagvattnet, förutsatt att vissa dagvattenåtgärder vidtas på kvartersmark. Med åtgärder på kvartersmark uppnås målvärden för de i beräkningen studerade ämnena. Undantaget är fosfor som redan före exploatering överskrider målvärdet. Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte försämra möjligheterna att uppnå miljökvalitetsnormerna för vatten.

Eftersom dagvattnet från planområdet via kombinerat avloppsledningsnät passerar Ryaverket innan det släpps till recipienten Rivö Fjord är det inte möjligt att bedöma planens påverkan på miljökvalitetsnormen för recipienten. De utgående halterna från Ryaverket är inte kända för denna planprocess.

Genom att säkerställa att flöden från planområdet inte ökar till följd av exploatering bedöms inte planen medföra ökad risk för bräddning till recipient. För att uppnå detta bedöms ytterligare fördröjning behöva anläggas på allmän platsmark innan anslutning till dagvattenledningsnätet. Placering och utformning för en sådan lösning behöver tas fram i samarbete med Kretslopp och Vatten.

Utbyggnaden inom detaljplaneområdet bedöms inte påverka grundvattenförhållandena, varken i jord eller berg.

Ekonomiska konsekvenser av detaljplanen

Kommunens investeringsekonomi

Sammantaget bedöms exploateringsekonomi för projektet vara god.

Kommunens exploateringsinvesteringar

Exploateringsnämnden får inkomster från omreglering eller friköp av tomträtt avseende Guldheden 33:1. Kommunen kan få utgifter för att lösa in och bygga ut allmän platsmark.

Exploateringsnämnden får intäkter i form av exploateringsbidrag för utbyggnad av allmän plats. Nämnden kan komma att få kostnader för kostnader avseende kompensationsåtgärder inom allmän plats.

Kommunens övriga investeringar

Kretslopp och vattennämnden får inkomster i form av anläggningsavgifter och utgifter för utbyggnad av en eller flera förbindelsepunkter för ändamålen dricks-, spill- och dagvatten.

Kommunens drifts- och förvaltningsekonomi

Stadsmiljönämnden har kostnader för driften av anläggningen i form av ränta och avskrivningar av det som planläggs som allmän plats. Nämnden bedöms få ökade kostnader och för skötsel och underhåll av de åtgärder som krävs för genomförandet av planen.

Kretslopp och vattennämnden får intäkter från brukningstaxan samt kostnader för ränta och avskrivningar samt driften av spill- och vattenledningar.

Ekonomiska konsekvenser för exploatören

Exploatören får utgifter för utbyggnad inom kvartersmark, kostnader för förvärv av mark, förrätningskostnader, exploateringsbidrag och bygglovskostnader.

Ekonomiska konsekvenser för enskilda fastighetsägare

Allmän plats kommer att överföras från Guldheden 33:1 och Guldheden 33:3 till Guldheden 754:22 genom fastighetsreglering. Åtgärden bekostas av kommunen.

Kvartersmark ska eventuellt överföras från Guldheden 33:3 till Guldheden 33:1. En sådan åtgärd bekostas av ägarna till Guldheden 33:1.

Ägarna till Guldheden 33:3 och Guldheden 33:4 samt fastighetsägare/tomträttsinnehavare till Guldheden 33:1 får kostnader för tillkommande VA-anslutning samt anslutning till el med mera.

Överensstämmelse med och avvikelser från översiktsplanen

Sammantagen bedömning

Planförslagets innebörd och föreslagna användningar gällande förtätning i staden bedöms överensstämma med översiktsplanens intentioner och rekommendationer.

Planens syfte är bland annat att värna om platsens befintliga kvaliteter och värden, att stärka tvärförbindelsen mellan Johanneberg och Guldheden samt skapa sociala och rumsliga sammanhang och möjliggöra hög kvalitet avseende boendemiljö och arbetsmiljö för verksamheten. Planförslaget bedöms inte innebära risk för påtaglig skada på riksintresse för kulturmiljö. Detta är i linje med intentionerna i översiktsplanen.

Parker, natur och vatten

Planförslaget bedöms vara i linje med översiktsplanen där kopplingen mellan Viggeliden och Doktor Allards gata stärks genom breddning av stråket samt förstärkning av befintliga värden i Viggelidens parkstråk. Detta bidrar till målet om nära och sammanhållen stad. Intentionen säkerställs inte genom plankartan, men ambitionen finns hos kommunen.

Ljudnivåer längs Viggeliden minskas tack vare ny bebyggelse längs Doktor Allards gata.

Parkstråket längs Viggeliden och Syrénгатans park ger möjligheter för en variation av funktioner och karaktärer. Planförslaget avviker i mindre grad från översiktsplanen gällande att andel allmänplatsmark park och natur minskas då översiktsplanen anger att *“Nybyggnation ska i första hand ske på redan ianspråktagen mark”*.

I översiktsplanen framgår det att *“Bostadsnära parker och naturområden behöver vara minst 45 meter breda.”* Parkmarken som ligger längs Viggeliden är del av det större parkområdet som lyfts fram i översiktsplanen, under namnet Syrénгатans park och Viggelidens gångstråk. Bedömningen är att parkmiljön som helhet uppfyller kriterierna

för en bostadsnära park, vilket enligt stadens riktlinjer innebär att parken bör vara minst 0,2 hektar. Syrénгатans park ensam uppfyller detta krav med en yta om cirka 0,2 hektar. En bredd på minst 45 meter uppfylls i dagsläget i andra delar av parkområdet, exempelvis inom Syrénгатans park, men inte längs Viggeliden. Fastighetsrättsliga gränser innebär att parkmiljöns centrala delar längs Viggeliden har en bredd på mellan 26 och 30 meter. Planförslaget innebär en breddning av parkstråket vad gäller fastighetsgränser med cirka 6 meter i detta avsnitt. Trots breddningen kommer Viggelidens parkstråk att upplevas som smalare än idag efter byggnation då mark som är kvartersmark upplevs som allmänt tillgänglig. Planförslaget avviker dock inte från översiktsplanen i detta avseende.

Planförslaget avviker även i mindre grad från översiktsplanen då andel solbelyst mark som kvalitet och karaktär påverkas.

Att ianspråkta park- och naturmark och möjliggöra byggnation i direkt anslutning till naturmark och parkmiljö utmed Viggeliden ligger inte helt i linje med målet att kompletteringar ska stärka befintliga naturvärden. Naturmarkerna norr och söder om planområdet är del av en ekologisk spridningskorridor och en fågelbiotop, och exploateringen innebär verkningar i form av beskuggning samt förlust av obebyggd kvartersmark. Dock bedöms inte att ianspråktagandet av 40 kvm allmän platsmark (park) eller beskuggningens omfattning utgöra en betydande påverkan i detta fall. Kompensationsåtgärder och skyddsbestämmelser i detaljplanen mildrar dessutom konsekvenserna.

Mål och visioner Innerstaden

Negativ påverkan på kulturmiljövärdena och ekosystemtjänster motverkar översiktsplanens målbild om en robust stad. Kompensationsåtgärder för ekosystemtjänster kan mildra påverkan på stödjande, producerande och reglerande tjänster, men inte för kulturella tjänster, som är svårare att ersätta.

Utvecklingsstrategi för Innerstaden

Att möjliggöra utveckling av en verksamhet vars upptagningsområde omfattar hela västra Sverige bidrar till en attraktiv innerstad genom att regionala aspekter samspelar med lokala. På gångavstånd finns kollektivtrafik och verksamheten nås från centralstationen cirka 20 minuter, vilket är en fördel för en regionalt fungerande verksamheten.

Riksintressen och översiktsplanen

Översiktsplanens detaljeringsgrad tillåter inte att slutsatser kan dras om hur stor påverkan blir eller vilka risker det finns för skador på riksintresse vid planering av ny bebyggelse. Stadens målsättning är att ingen påtaglig skada ska uppkomma på riksintressen.

Vid olika prövningar enligt PBL har riksintresset ansetts vara tillgodosett om riksintresset *inte påtagligt skadas*. Planförslaget bedöms inte innebära risk för påtaglig skada på riksintresse för kulturmiljö.

I samrådsskedet togs en antikvarisk konsekvensbedömning fram som redogör för en stor risk för negativ påverkan på kulturmiljön. Även i miljökonsekvensbeskrivningen gjordes den bedömningen. Sedan samrådet har bebyggelseförslaget utvecklats och i högre grad

GRANSKNINGSHANDLING

anpassats till riksintresset och kulturmiljövärdena på platsen och detaljplanen har försetts med gestaltungs- och utformningsbestämmelser som innebär en anpassning till riksintresset. I ett nytt ställningstagande i miljökonsekvensbeskrivningen redogörs nu för en måttlig negativ påverkan på kulturmiljön. Någon risk för påtaglig skada på riksintresset bedöms inte föreligga.

För Stadsbyggnadsförvaltningen

Arvid Törnqvist
Planchef

Hamid Akhlaghi Boozani
Planarkitekt

För Exploateringsförvaltningen

Charlotta Cedergren
Distriktschef

Fredrik Olausson
Projektledare