

## Samrådsredogörelse

Utfärdat: 2024-10-31

Diarienummer: SBF-2023-00143

Hamid Akhlaghi Boozani

Aktbeteckning: 2-xxxx

Telefon: 031-368 15 78

E-post: hamid.akhlaghi.boozani@stadsbyggnad.goteborg.se

## Detaljplan för Äldreboende med mera vid Dr Allards gata inom stadsdelen Guldheden i Göteborg

### Samrådsredogörelse

#### Handläggning

Byggnadsnämnden beslöt den 13 december 2022 att genomföra samråd för detaljplaneförslaget. Förslaget har sänts för yttrande under tiden 18 januari 2023 – 28 februari 2023.

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 med nytt diarienummer: SBF-2023-00143.

Planförslaget har skickats ut enligt bifogad lista över samrådsrets.

Förslaget har under samma tid varit tillgängligt på Stadsbyggnadsförvaltningen, Köpmansgatan 20. Ett samrådsmöte anordnades 2023-01-25 där 12 personer närboende närvarade.

Förslaget finns även tillgängligt på Göteborgs Stads hemsida: [www.goteborg.se/planochbyggprojekt](http://www.goteborg.se/planochbyggprojekt).

#### Sammanfattning

Inkomna yttranden berör i huvudsak påverkan på naturmiljö och kulturmiljövården och riksintresset för kulturmiljövården - Landala Egnahem. Allvarligaste invändningen gäller länsstyrelsen som bedömer att samrådsförslaget inte kan accepteras och kommer att prövas vid ett antagandebeslut av kommunen. Länsstyrelsen menar att kommunen behöver på ett tillfredsställande sätt lösa de frågor som berör riksintresse för kulturmiljövården, miljö kvalitetsnormer för vatten samt skyfall.

Även kringboende och intresseföreningar framför synpunkter gällande planförslagets påverkan på naturvärden och kulturmiljövården.

Flera av dessa uttrycker oro inför ett genomförande av planförslaget kopplat till hur den orörda naturen i Viggeliden kommer att påverkas av ny bebyggelse. De menar att viktiga kulturella, stödjande och reglerande ekosystemtjänster i området, så som social samvaro, vila och stressåterhämtning, luftrening och dagvattenhantering samt den biologiska mångfalden, kommer att försämrats. Flera yttranden lyfter

även barnperspektivet där minskade lekmiljöer och beskuggad natur skapar en sämre närmiljö för barnen i området.

Många uttrycker även oro för vad den nya bebyggelsen kommer att göra med den unika karaktär som Landala Egnahemsområdet har idag och menar på att kulturmiljön, som är av riksintresse, kommer att förvanskas om detaljplanen vinner laga kraft utifrån aktuellt förslag.

Vidare tas säkerhetsfrågan upp med hänvisning till den antagna hotbild som finns mot äldreboendet Neubergska Bambergska. Eftersom byggnaden kommer närmare bostadshusen menar de boende att även hotet kommer närmare.

Förvaltningen har bedömt att förslaget behöver omarbetas. Framförda synpunkter har till stor del kunnat beaktas genom ändringar i planhandlingarna.

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

## **Justeringar av bebyggelseförslaget**

### ***Norra delen***

Efter samrådet har utbyggnadsförslaget omformats och detaljplanen utvecklats vad gäller gestaltning- och utformningsbestämmelser med avsikt att i större utsträckning anpassa ny bebyggelse till den befintliga strukturen och kulturmiljön.

Utformningsbestämmelserna ställer krav om en uppbruten volym i stället för en lång sammanhängande volym som samrådsförslaget redovisade. Syftet med en uppbruten volym är att ge en anpassning till den småskaliga kulturmiljön i norr. Volymen ska delas upp i fyra enheter med släpp eller indrag mellan sig. För att ytterligare anpassa bebyggelsen införs utformningsbestämmelser om material, takform, fönstersättning, färgval, takfotshöjd med mera. Den mer uppbrutna volymen möjliggör ett bevarande av siktlinje från Dr Allards gatan mot Skjutbanegatan. Förändringarna av bebyggelseförslaget innebär också mindre utbredd skuggbild.

Bebyggelsen har förskjutits söderut och 2 meter prickmark (mark som inte får bebyggas) skiljer nu byggrätten och allmän plats PARK. Byggnadshöjden har i delarna närmst Viggeliden sänkts 1,5 meter.

I stora drag kvarstår bebyggelsens omfattning. Byggnadsarean har minskat med cirka 15 procent (225 kvadratmeter) jämfört med samrådsförslaget.

Justeringar har gjorts vad gäller avgränsning av prickmark i anslutning till angöringsytan från Doktor Allards gata.

### ***Södra delen***

För den södra byggnaden görs smärre justeringar av byggrätten. Prickmark har införts mellan byggrätten och plangränsen. Utkragande byggnadsdelar har minskat. Den totala bruttoarean har minskat med 500 kvadratmeter.

## **Viggeliden och omgivande park**

Angående parkmiljön så omfattas den del som ligger längs Viggeliden av det större parkområdet som i översiktsplanen benämns Syrégatans 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. Även utan Viggelidens parkstråk bedöms Syrégatans park ensam

uppfylla kravet på storlek och bredd enligt stadens riktlinjer, och därmed tillgodoses behovet av bostadsnära park genom Syrénгатans park.

En bredd på minst 45 meter uppfylls i andra delar av parkområdet, närmast tennisbanan, men inte längs Viggeliden. De nuvarande fastighetsrättsliga gränser innebär att parkmiljöns centrala delar längs Viggeliden har en bredd på mellan 26 och 30 meter. Planförslaget innebär en breddning av parken med cirka 6 meter i detta avsnitt. Förvaltningen är medveten om att parkmiljön, även med breddningen, kommer att upplevas som smalare än idag efter byggnation.

Parallellt med planarbetet har ett parkförslag tagits fram. Avsikten är att stärka och utveckla parken längs Viggeliden, främst med hänsyn till barnperspektivet. Utvecklingen ska ske utifrån befintliga förutsättningar och med en fortsatt naturlig karaktär. Lekvärderna ska stärkas inom parkstråket.

### **Påverkan på naturmark och fågelliv**

Den naturmark som omfattas av planområdet bedöms ha förhållandevis låg känslighet för byggnation. 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. Kompensationsåtgärder avses genomföras och med ovanstående som underlag bedöms de negativa konsekvenserna på naturmiljön därmed vara begränsade.

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. Bedömningen är att en viss byggnation inte har någon större betydelse för den mindre hackspettens förmåga att sprida sig i landskapet vid Guldheden och Mossen. Huvuddelar av naturmarken kan finnas kvar och byggnaden kan uppföras med etablering enbart på den egna fastigheten eller från etablering på Doktor 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.

Det omarbetade förslaget innebär förbättrade ljusförhållanden och minskad skuggverkan i parkstråket längs Viggeliden jämfört med samrådsförslaget. Vid höst/vårdagjämningen faller skugga fram till torkladan. Skuggorna är övergående och vandrar över området. Från april och till augusti/september är skuggorna kortare och påverkan betydligt mindre. Någon betydande olägenhet för befintlig bebyggelse bedöms inte uppkomma då skuggorna inte når fram till bostäderna. Viggelidens park är redan i dag påverkad av skuggor och växtskiktet anpassat efter detta.

Befintligt djur- och växtliv är idag anpassat till ett urbant sammanhang. Någon betydande påverkan bedöms inte uppkomma av den anledningen.

### **Bedömning/påverkan på riksintresse för kulturmiljövården**

Planområdet inbegriper höga kulturhistoriska värden av såväl riksintresse för kulturmiljövården och kommunala bevarandebestämmelser. Planförslaget har, i tillräckligt hög omfattning, anpassats till kulturmiljön genom skalanpassning, utformningsbestämmelser och med en tydlig avgränsning i byggrätten vad gäller volym och form.

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 dock vara anpassad till den befintliga byggnadstypologin i egnahemsområdet. Upplevelsen av bebyggelsens skala och arkitektoniska uttryck bedöms nu utgöra en följsam övergång mellan befintlig bebyggelse i egnahemsområdet respektive äldreboendet. Den visuella påverkan bedöms därmed bli mindre.

Sammantaget bedöms det omarbetade planförslaget inte innebära risk för påtaglig skada på riksintresset. Måttliga negativa konsekvenser bedöms uppkomma på bebyggelsemiljön och Viggelidens/parkmiljöns kulturmiljövärden. I bedömningen ingår även påverkan på Viggelidens/parkmiljöns kulturmiljövärden.

## **Säkerhet i området**

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 som säkerställer att nödvändiga åtgärder vidtas för att skydda alla berörda parter. Säkerhetsåtgärderna som implementeras runt byggnaden bidrar till att skydda området som helhet.

## **Inkomna synpunkter och Stadsbyggnadsförvaltningens kommentarer**

Inkomna synpunkter har sammanfattats nedan. Vid publicering på Stadens webbplats anges inte personuppgifter så som namn, fastighetsbeteckning eller adress. Synpunkterna finns i sin helhet på Stadsbyggnadsförvaltningen.

## **Kommunala nämnder och bolag med flera.**

### **1. Miljöförvaltningen**

Miljö- och klimatnämnden avstyrker fortsatt planarbete på grund av detaljplanens negativa påverkan på naturmiljön.

### **Luftkvalitet**

Miljöförvaltningen håller med om stadsbyggnadsförvaltningens bedömning att det inom det aktuella planområdet inte finns omständigheter som kan orsaka väsentligt förhöjda halter av luftföroreningar, och har därför inga synpunkter att framföra.

### **Ljudmiljö**

Naturvårdsverket har tagit fram riktvärden för buller på skolgård från väg och spårtrafik. Planbeskrivningen behöver hänvisa till dem. Vi håller med om bedömningen att riktvärdena för buller från vägtrafiken kommer klaras vid bostäderna och att uteplatser och skolgårdar klarar riktvärdena om de placeras inom grönmarkerade områden på bullerkartan (<50 dBA).

Miljöförvaltningen noterar att det finns ett stort antal tekniska installationer, framför allt på Chalmers tak intill planområdet, se kartan nedan. Vi bedömer att de kan ge upphov till buller som överskrider

Boverkets riktvärden för industribuller vid fasad, uteplatser och på skolgården. En bullerutredning behöver tas fram som undersöker dessa installationer.

Bullerutredningen ska visa om Boverkets riktvärden för industribuller klaras. Om de inte gör det behöver förslag på genomförbara åtgärder som leder till acceptabla ljudnivåer tas fram.



### Naturmiljö

Planens målsättning anges bland annat vara att ingen påtaglig skada eller negativ påverkan på park- och naturmark samt kulturvärde ska uppkomma och att i största möjligaste mån öka kvaliteten på kvarstående allmänplats park och natur. Miljöförvaltningen bedömer tvärtom att detaljplanens ianspråktagande av natur- och parkmark kommer att innebära en påtaglig skada. Miljöförvaltningen har i tidigare kommunikation inom detaljplanen betonat vikten av naturmiljön för mindre hackspett och platsens betydelse som en del av en grön korridor i ett större geografiskt sammanhang. Nu när helheten, inklusive miljökonsekvensbeskrivningen har presenterats ser miljöförvaltningen att alla kumulativa effekter inte finns med. Miljö- och klimatnämnden har i tidigare ärende i angränsande detaljplan för bostäder vid Dr Allards gata påtalat vikten av att säkerställa att den mindre hackspetten inte missgynnas av detaljplanen samt att det totala värdet i hela staden för hackspetten inte får minska. I den detaljplanen lades stor vikt vid detta behov som säkerställdes genom en planbestämmelse för fågelbiotop: *Utformning och skötsel ska ske utifrån biotopförbättrande åtgärder för mindre hackspett enligt skötselplan.* Området i frågan är i direkt anslutning till den nu aktuella detaljplanen.

Miljöförvaltningen bedömer att planförslaget kan motverka att populationen av mindre hackspett kan bibehållas på en tillfredställande nivå och att planförslaget har en oacceptabel påverkan på naturvärden, grönstråk och rekreationsvärden. Vi bedömer att förslaget påverkar stadens miljömål för naturen: *Göteborg har en hög biologisk mångfald* i Göteborgs Stads miljö- och klimatprogram på ett negativt sätt. Samrådshandlingarna beskriver inte kumulativa effekter av tidigare exploateringar i närområdet med påverkan på naturmiljön och den mindre hackspetten.

Förslaget tar inte hänsyn till att det aktuella grönområdet exploaterats vid flera tillfällen under 2000-talet och att det vidtagits särskilda förstärkningsåtgärder i en angränsande detaljplan, för skydd och skötsel av den mindre hackspettens biotoper. Detta för att möjliggöra exploatering trots fridlysningsbestämmelser. Ytterligare exploatering i direkt anslutning till ett område med förstärkningsåtgärder för att bevara populationen av mindre hackspett, riskerar att motverka tidigare lösningar och att utlösa förbud enligt 4 § artskyddsförordningen (2007:845).

## **Friyta**

Andelen offentlig friyta i stadens närområde ligger under stadens rekommendation. Detaljplanen kommer att leda till att friyta minskar något inom området. Det finns en befintlig skolverksamhet inom detaljplanen som man avser utöka. Storleken på friytan på skolgården ligger under stadens nyckeltal. Den ligger också under Boverkets rekommendationer som anger en större yta än stadens nyckeltal per barn. Enligt Boverket bör bedömningen av tillräckligt stor friyta ta hänsyn till både friytan per barn och till den totala storleken på friytan. Ett rimligt mått utifrån antalet barn kan vara 40 m<sup>2</sup> friyta per barn i förskolan och 30 m<sup>2</sup> friyta per barn i grundskolan. Forskning visar att den totala storleken på friytan helst bör överstiga 3 000 kvadratmeter. På en gård som är mindre, oavsett antal barn, kan en barngrupp få svårt att utveckla lek och socialt samspel på ett sätt som tillgodoser deras behov.

Exploateringen innebär att en befintlig förskolegård inom den södra delen av planområdet kommer att minskas för att ge plats åt ett höghus. Om för liten yta per barn planeras eller endast delar av ytan är möjlig att nyttja finns risk för ökat slitage på grönytor och mindre plats för biologisk mångfald och ekosystemtjänster, både på förskolegården och i den närliggande natur som blir kvar efter planerad exploatering. Miljöförvaltningen anser att stadens nyckeltal kring storlek på skol- och förskolegårdar bör följas och att ytbehov på 3 500 m<sup>2</sup> behöver tillgodoses.

## **Kompensationsåtgärder**

Arealen naturområde och hackspettsbiotop är redan begränsad i närområdet på grund av andra detaljplaner som har genomförts eller planeras att genomföras. Resten av grönkorridoren, som inte har exploaterats, behöver bevaras. Miljöförvaltningen bedömer att även om kompensationsåtgärder genomförs, kommer de inte vara tillräckliga för att kompensera ingreppet på denna speciella plats i denna särskilda miljö, tätt intill en specialdesignad hackspettsbiotop.

## **Markmiljö**

En markmiljöundersökning har utförts. Det saknas en redovisning av resultaten i planbeskrivningen. Miljöförvaltningen anser att planbeskrivningen behöver uppdateras angående markmiljö. Enligt markmiljöundersökningen är marken sannolikt inte allvarligt förorenad av en före detta bensinstationsverksamhet. Därmed bedöms ytterligare undersökningar inte vara nödvändiga på den aktuella platsen inför en detaljplaneändring. Miljöförvaltningen bedömer att slutsatserna sannolikt är korrekta i fråga om allvarliga miljöskador, men det saknas provtagningar som styrker att området klarar klassningen som råder för kommande byggnation. Miljöförvaltningen bedömer att området inte är så förorenat att detaljplanen skulle äventyras/inte kunna genomföras. Dock förekommer det sannolikt högre halter än KM (känslig markanvändning) på vissa ställen. Detta behöver omhändertas i genomförandefasen.

## **Dagvatten**

Miljöförvaltningen bedömer att ytterligare omhändertagande av dagvatten behövs inom planområdet för att långsiktigt minska belastningen på stadens ledningsnät, inklusive risken för bräddning och belastningen på Ryaverket samt dess recipient Rivö fjord nord. Lokalt omhändertagande av dagvatten behöver säkerställas i detaljplanen, både inom kvartersmarken och allmän platsmark. Exploateringen innebär att hårdgöringsgraden inom området ökar, vilket innebär att flödet av dagvatten kommer att öka från området. Den fördröjning som planeras för att kompensera för den utökade hårdgöringsgraden jämnar ut flödestopparna, men exploateringen bidrar ändå till en ökad volym av tillskottsvatten till Ryaverket. Utredningen bör kompletteras med information om vilken recipient som påverkas av bräddning vid överbelastning i det kombinerade systemet. Finns det behov av bräddvattenrening eller andra åtgärder i anslutning till utsläppspunkten för att minska negativ

påverkan på växt- och djurliv bör det framgå av dagvattenutredningen. Det framgår inte av utredningen om möjligheten att separera dagvatten och spillvatten har utretts.

### **Miljömål**

Miljöförvaltningen anser att planen inte beskriver tillräckligt hur de planerade förändringarna påverkar målen i Göteborgs Stads miljö- och klimatprogram. Vi håller inte med om bedömningen att planförslaget inte har en betydande påverkan på naturmiljön eller att den inte hindrar måluppfyllelsen. Tvärtom bedömer vi att detaljplanen motverkar miljömålet *Göteborg har en hög biologisk mångfald* och delmålen *Göteborgs Stad sköter och skyddar arters livsmiljöer så att naturvärdena utvecklas* samt *Göteborgs Stad ökar den biologiska mångfalden i stadsmiljön* på grund av att detaljplanen innebär intrång i en naturmiljö som vi bedömer inte tål mer exploatering.

Naturen delmål 2: *Göteborgs Stad arbetar för renare hav, sjöar och vattendrag med målvärden om minskning till 2030* påverkas negativt av detaljplanen eftersom utsläpp av dagvatten ökar från planområdet. En aspekt som kan bidra positivt till samma delmål är om ambitionen att anlägga regnbäddar och vegetationsklädda tak för lokalt omhändertagande av dagvatten genomförs. De kan också bidra till att målet för människan: *Göteborgarna har en hälsosam livsmiljö* uppfylls genom att grönytefaktorn ökar och därmed andra ekosystemtjänster.

### **Kommentar:**

**Luftkvalitet:** Stadsbyggnadsförvaltningen noterar miljöförvaltningens ställningstagande.

**Ljudmiljö:** En bullerutredning för installationsbuller har tagits fram och Boverkets riktvärden för industribuller klaras. Inga justeringar till följd av utredningsresultatet behövs. Miljöförvaltningen har godkänt rapporten. Planbeskrivningen uppdateras med utredningsresultatet samt hänvisning till riktvärden för buller på skolgård och från väg- och spårtrafik.

**Naturmiljö:** Förvaltningen har undersökt frågan igen efter samrådet och står fast vid sin tidigare bedömning. Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer att en utredning om kumulativa effekter inte ger någon extra information som kan vara avgörande för den här projekt. Genomförandet av detaljplanen bedöms ha en obetydlig påverkan i sammanhanget, det vill säga på den kontinuerliga ekologiska funktionen för mindre hackspett. Förvaltningen anser att frågan har utretts på ett tillfredsställande sätt.

En åtgärds- och skötselplan har tagits fram med syfte att genomföra förstärkningsåtgärder som gynnar den mindre hackspetten och se till att det finns en kontinuerlig ekologisk funktion. Åtgärderna planeras att genomföras inom en yta nordost om planområdet. 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 spridningen av mindre hackspett.

Enligt den naturvärdesinventering som tagits fram utgör naturmarken som planen tar i anspråk inte en värdefull bomiljö. Planens påverkan på omgivande naturmiljö bedöms som marginell.

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 och visar att staden har kunnat hantera marken så att genomförda åtgärder har fått effekt.

I karteringen sägs yta inom kvarteretsmark inom södra planområdesdelen, vara mycket lämplig miljö. Inom marken finns dock inga värdelement av vikt och inga boträd eller liknande.

De områden som har potential att bli lämplig miljö för mindre hackspett bevaras. De områden som bebyggs har inte den potentialen.

**Friyta:** Stadens rekommendationer gäller för kommunala verksamheter och detta är en privat verksamhet som har varit etablerad på platsen i många år. Riktlinjerna används dock som vägledning och stadens rekommendationer om antal kvadratmeter per barn uppnås inte. Någon ökning av friyta för barn har inte gjorts. Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer att planförslaget anses acceptabelt och någon betydande negativ påverkan på hälsa och säkerhet för barn uppkommer inte.

Rekommendationerna uppnås inte idag och befintlig skol- och förskoleverksamhet har anpassat sig till förhållandena. Det finns tillgång till annan utemiljö och stadsdelens lekpark, vilka kan nås utan att korsa stora trafikleder. Det är liten sannolikhet för att det blir aktuellt för kommunen att ta över.

Parallellt med planarbetet tas en förslagshandling för utveckling av Viggelidens parkområde fram. Avsikten är att stärka platsens värden och lyfta fram dess förutsättningar med en fortsatt naturlig karaktär. Se planbeskrivningen för en övergripande beskrivning av förslaget. Möjligheterna att nyttja Viggeliden för skol- och förskoleverksamheterna ökar.

**Kompensationsåtgärder:** Se kommentar till punkten Naturmiljö. Utöver de åtgärder som föreslås i åtgärds- och skötselplanen så avses ytterligare kompensationsåtgärder genomföras. Ett parkförslag har tagits med syfte att stärka och utveckla Viggelidens parkstråk från befintliga förutsättningar. Läs vidare i planbeskrivningen vilka övriga åtgärder som föreslås. Miljöförvaltningen har bidragit till bedömningen kring kompensationsåtgärderna och vilka åtgärder som föreslås.

**Markmiljö:** I samråd med miljöförvaltningen bedöms behov av provtagning kunna följas upp och hanteras i bygglovsskedet. Inga kompletteringar av markundersökningen görs därmed under planskedet.

**Dagvatten:** Dagvatten- och skyfallsutredningen har uppdaterats mot bakgrund av bland annat miljöförvaltningens yttrande. Utredningsrapporten har godkänts av miljöförvaltningen. En utredning om separering av dagvatten och spillvatten är inte aktuell i detta enskilda fall. Genomförande av detaljplanen äventyrar inte miljö kvalitetsnormen för recipienten, förutsatt att man säkerställer 10 mm fördröjning enligt stadens rutiner. Plankartan har kompletterats med en bestämmelse om detta.

**Miljömål:** Sedan samrådet har bebyggelseförslaget utvecklats och i större utsträckning anpassats till kulturmiljön och naturmiljön. Genomförandet av de nya byggnaderna har studerats för att förstå påverkan utanför fastigheten. Stadsbyggnadsförvaltningen gör bedömningen att planen inte innebär någon betydande miljöpåverkan eller hindrar miljöuppfyllelse. En bedömning av planens påverkan på miljömålen har även gjorts i miljökonsekvensbeskrivningen. Beskrivningen kring miljömålen har förtydligats och utvecklats i planbeskrivningen.

## 2. Exploateringsförvaltningen

Exploateringsnämnden tillstyrker förslaget till detaljplan för äldreboende med mera vid Doktor Allards Gata inom stadsdelen Guldheden med beaktande av de synpunkter som redovisas under förvaltningens bedömning.

Ur följande perspektiv ser Exploateringsförvaltningen positivt på den föreslagna detaljplanen;

*Ekonomiskt;* Detaljplanen bedöms preliminärt kunna ge ett betydande ekonomiskt överskott vid ett friköp av befintlig tomträtt.

*Socialt;* Detaljplanen medför fler bostäder och skolplatser som kompletterar utbudet i området.



Ur ett ekologiskt och kulturhistoriskt perspektiv ser dock exploateringsförvaltningen att den föreslagna detaljplanen innebär en påtaglig risk för negativ påverkan. Påverkan behöver utredas vidare i enlighet med förvaltningens bedömning nedan.

Under förutsättning att dessa frågor utreds och hanteras på ett tillfredsställande sätt under det fortsatta planarbetet inför granskningen bedömer förvaltningen att den föreslagna detaljplanen för äldreboende med mera vid Doktor Allards gata kan tillstyrkas.

Genomförandefrågorna och de ekonomiska förutsättningarna behöver studeras ytterligare i det fortsatta planarbetet.

Exploateringsförvaltningen ser positivt på att tillföra fler bostäder och skolplatser inom en del av staden med god tillgång till kollektivtrafik och annan service. Förvaltningen bedömer dock att byggrätternas omfattning och placering samt bebyggelsens utformning behöver utredas vidare inför granskning av detaljplanen. Detta i syfte att undvika och minimera negativ påverkan på platsens befintliga natur- och kulturvärden.

Vidare vill förvaltningen understryka vikten av att utreda genomförandefrågor närmare i fortsatt planarbete. Detta gäller särskilt frågan kring hur byggnation och förvaltning av kvartersmarken ska genomföras utan skada på angränsande naturmark. Naturmarken är en del av ett grönstråk som fungerar som en ekologisk spridningskorridor för mindre hackspett och är därför viktig att värna. Förvaltningen ser även att kompensationsåtgärder behöver utredas närmare för att säkerställa att de är genomförbara. Exploateringsförvaltningen bedömer därmed att detaljplanens genomförande inte kan godkännas i samrådsskedet.

*De viktigaste synpunkterna på planförslaget utifrån exploateringsnämndens styrdokument samt planförslagets genomförbarhet/byggbarhet.*

Följande fyra synpunkter ser förvaltningen måste beaktas i det fortsatta planarbetet inför granskningen av detaljplanen:

- Utred hur planförslaget kan justeras för att minimera negativ påverkan på områdets kulturvärden.

I Göteborgs översiktsplan och Göteborgs grönplan anges att staden ska arbeta med att ta tillvara och utveckla kulturmiljövärden i den byggda miljön. Vid förändringar behöver hänsyn tas till de olika gröna karaktärer som uppkommit under olika tidsperioder, för att säkerställa att stadens kulturhistoria fortsätter att synas i den fysiska miljön.

Utredningar framtagna inom ramen för planarbetet visar att parkmiljön kring Viggeliden är kulturhistoriskt värdefull och utgör en bärande del i riksintressegrunden för Landala Egnahem. Vegetationen, tillsammans med områdets branta topografi, förstärker egnahemsområdets karaktär som en isolerad enhet.

I miljökonsekvensbeskrivningen kopplat till detaljplanen konstateras att planförslaget innebär stora negativa konsekvenser för kulturmiljön i området samt risk för påtaglig skada på riksintresset. Den negativa påverkan orsakas bland annat av nedtagande av träd och annan växtlighet i parken utmed Viggeliden. Utifrån miljökonsekvensbeskrivningens bedömning, ser förvaltningen att planförslaget inte tar tillräckligt stor hänsyn till områdets kulturmiljövärden. I fortsatt planarbete behöver man utreda hur planförslaget kan justeras för att begränsa negativ påverkan på kulturmiljön.

- Utred hur prickmark mellan byggrätter på kvartersmark och allmän plats park/natur kan utökas. Detta för att undvika negativ påverkan på omgivande mark vid byggnation, såväl som den långsiktiga förvaltningen av föreslagna byggnader på kvartersmark.

Parken i nordväst och den angränsande naturmarken i söder och nordost hyser kulturhistoriska respektive ekologiska värden som är viktiga att värna. Med gällande planförslag, där byggrätter för ny bebyggelse föreslås precis invid eller mycket nära (1–2 meter) angränsade park- och naturmark, ser förvaltningen en stor risk att mark utanför den föreslagna kvartersmarken tar skada vid byggnation. Risken är överhängande då planområdet är svårtillgängligt och beläget i brant terräng.

De föreslagna byggnaderna måste kunna uppföras inom den egna kvartersmarken utan negativ påverkan på intilliggande park- och naturmark. För att begränsa skador på angränsande allmän plats park/natur är det viktigt att arbetsområdet för detaljplanens genomförande ryms inom den egna fastigheten. Terrängen på platsen sluttar kraftigt och det krävs därför väl tilltagna ytor för att det ska vara möjligt att uppföra byggnaderna. Efter att byggnaderna är färdigställda behöver det också vara möjligt att komma åt att förvalta huskropparna från kvartersmarken, utan i anspråkstagande av angränsande park- och naturmark.

Förvaltningen bedömer därför att prickmark mellan byggrätter och allmän plats park/natur behöver utökas, så att negativ påverkan på angränsande park- och naturmark kan minimeras vid byggnation och långsiktig förvaltning.

- Utred hur byggnationen av kvartersmarken är tänkt att genomföras. Detta gäller särskilt i anslutning till allmän plats park/natur då denna utgör en del av en ekologisk spridningskorridor på vilken risk för skada måste minimeras.

Naturmark söder, öster och nordost om planområdet ingår i ett nord-sydligt grönstråk som sträcker sig från Mossens naturområde, via Chalmers och vidare mot Landala. Stråket är värdefullt ur ekologisk synpunkt då det fungerar som en möjlig spridningskorridor. Stråket med naturmark är en del i ett storområde med biotoper lämpliga för fågeln mindre hackspett. Det större området med hackspettsbiotoper i området är delvis fragmenterat, vilket gör det viktigt att bevara de gröna spridningskorridorerna som finns inom området.

Norr om aktuellt planområdet, invid Egnahemsvägen, har eller planeras delar av samma grönstråk smaltas av till förmån för bebyggelse. Utöver dessa anspråk har flera projekt i närområdet ianspråktagit biotoper för den mindre hackspetten och det är svårt att utvärdera hur dessa åtgärder sammantaget kommer påverka artens fortlevnad i området. Sett till de kumulativa effekterna är det viktigt att samtliga projekt i området jobbar utifrån målet att påverka så lite hackspettsbiotop som möjligt.

Baserat på ovan bedömning ser förvaltningen att man inom fortsatt planarbete behöver utreda hur byggnation av kvartersmarken är tänkt att genomföras, med fokus på att värna angränsande naturmark och dess funktion som spridningskorridor.

- Fördjupa utredningen av de kompensations- och förstärkningsåtgärder som krävs för att minimera eller ersätta de ekologiska, kulturella och rekreativa värden som påverkas negativt av planförslaget.

Fram till samråd har berörda kommunala förvaltningar utrett behov av kompensationsåtgärder enligt Göteborgs stads rutin. Konkreta förslag på åtgärder har dock enbart studerats översiktligt och det är

därför inte möjligt att veta om föreslagna åtgärder är genomförbara och tillräckliga för att kompensera för förlorade värden.

I det fortsatta planarbetet ser förvaltningen att man, i första hand, behöver utreda hur planförslaget kan justeras för att begränsa negativ påverkan på områdets ekologiska, kulturella och rekreativa värden enligt ovan synpunkter. Om vidare utredning visar att negativ påverkan inte kan undvikas, behöver planarbetet studera förslag på kompensationsåtgärder närmare för att säkerställa att de är genomförbara. Om åtgärder behövs i parken vid Viggeliden, är det nödvändigt att ta fram en förslagshandling där parkens utformning studeras i detalj i förhållande till kulturmiljövärden.

Förslag på utformning för breddad gång- och cykelbana samt ramp förbi befintlig trappa behöver tas fram innan granskning, oavsett om det blir aktuellt med kompensationsåtgärder eller inte.

### **Kommentar:**

Bebyggelseförslaget har i sin helhet arbetats om för att minska risk för påtaglig skada på riksintresset och kulturmiljövärden. Läs vidare under sammanfattning i inledningen av dokumentet. En ny miljöbedömning har gjorts och miljökonsekvensbeskrivningen har uppdaterats. Ett nytt ställningstagande görs baserat på granskningsförslaget. Under förutsättning att utformning- och utförandebestämmelser införs i detaljplanen bedöms det inte längre föreligga risk för påtaglig skada. Planförslaget bedöms innebära måttliga negativa konsekvenser för kulturmiljön.

Omarbetningen av förslaget innebär även att så kallad prickmark mellan byggrätt inom kvartersmark och allmän plats PARK har införts om 2 meter i norr och minst 1,5 meter i söder.

Efter samrådet har en genomförandestudie tagits fram av exploatören. Studien har granskats och stämts av med exploateringsförvaltningen. Exploateringen bedöms kunna genomföras helt inom fastigheten, dock bedöms ett antal mindre träd som står strax utanför fastigheten påverkas då de sannolikt har rötter som går över gränsen. Den sammantagna bedömningen är dock att ett genomförande av planförslaget inte innebär en betydande påverkan på naturmiljön.

Arbetet med kompensationsåtgärder har sedan samrådet fördjupats och exploateringsförvaltningen har deltagit i arbetet. Parallellt har exploateringsförvaltningen tagit fram en åtgärds- och skötselplan för mindre hackspett med syfte att genom förstärkningsåtgärder säkerställa en kontinuerlig ekologisk funktion.

Parallellt med planarbetet har ett parkförslag tagits fram. Avsikten är att stärka och utveckla parken längs Viggeliden, främst med hänsyn till barnperspektivet. Utvecklingen ska ske utifrån befintliga förutsättningar och med en fortsatt naturlig karaktär. I det arbetet ingår även förslag på utformning av breddad gång- och cykelbana samt ramp förbi befintlig trappa.

### **3. Socialförvaltningen Centrum**

Socialnämnden Centrum tillstyrker förslag till detaljplan för äldreboende med mera vid Doktor Allards gata och översänder förvaltningens tjänsteutlåtande som eget yttrande till stadsbyggnadsnämnden.

Förvaltningen tillstyrker planförslaget och bedömer att det i huvudsak kan medföra positiva sociala konsekvenser. Förvaltningen bedömer att det aktuella planförslaget framför allt har inverkan på sociala aspekter som rör sammanhållen stad, barns livsmiljö, bostadsnära grönska, tillgänglighet och bostadsförsörjning. Förvaltningen bedömer att de aspekter som riskerar att påverkas negativt av förslaget är tillgången till grönytor och lekmöjligheter.

## Sammanhållen stad

Förvaltningen ser positivt på att verksamheten kan utveckla sitt generationsöverskridande koncept och att planförslaget medför en utökning av platser inom äldreomsorg, skola och förskola. Verksamhetens konfessionella profil medför att den snarare vänder sig till ett större upptagningsområde, än till närområdet. Därmed är utvecklingen av betydelse för hela staden. Ur detta perspektiv är det positivt att planområdet har nära till kollektivtrafik och är relativt centralt beläget i staden.

Gångvägen Viggeliden är en välanvänd länk mellan Guldheden och Johanneberg som är viktig för hållbart resande till fots och med cykel, då det är en av få kopplingar mellan dessa delar av staden. I ett större närområde finns flera stora arbetsplatser, utbildningslokaler och målpunkter så som Chalmers och Sahlgrenska. Förvaltningen vill understryka vikten av att länken bevaras och stärks.

Förvaltningen bedömer att planförslaget innebär en försämring för personer som passerar genom området med till exempel cykel, barnvagn eller rollator, eftersom de hänvisas till ny ramp vid trappan vid Viggelidens västra del i stället för infarten vid Doktor Wigardhs gata. Samtidigt medför en breddning av Viggeliden bättre siktlinjer i mötet med Sven Hultins gata i öst, vilket ökar säkerheten och är positivt för samspelet mellan fotgängare och cyklister.

En utveckling av verksamheten innebär att byggnaden med behov av säkerhetsåtgärder kommer närmare Viggeliden. Förvaltningen menar att samspelet mellan byggnaden, gångvägen och grönområdet blir viktigt för den upplevda tryggheten i området. Upplevelsen av vad som är en trygghetsskapande byggnad kan skilja sig åt för personer med anknytning till verksamheten respektive andra som passerar området längs Viggeliden. Dessa olika perspektiv är viktiga att ha med sig i ett fortsatt arbete med gestaltning.

## Barns livsmiljö och bostadsnära grönska

Förvaltningen bedömer att förslaget påverkar barns livsmiljö, i och med att lekplatsen vid den före detta scoutstugan försvinner och ytan för naturlek minskar. Förvaltningen menar att det är viktigt att hitta lämpliga kompensationsåtgärder i närområdet. Planförslaget innebär att delar av bostadsnära grönska med god ljudmiljö tas i anspråk, vilket är negativt ur ett folkhälsoperspektiv. Förvaltningen vill understryka att staden behöver utreda vad den samlade effekten av liknande förtätningsprojekt får för konsekvenser på göteborgarnas tillgång till grönområden och rekreation. Även om planen rör ett område med begränsade förutsättningar för tillgänglighet har området rekreativa värden för dem som har möjlighet att nyttja det, särskilt eftersom det är brist på tysta grönytor i centrum.

Förskole- och skolgårdens totala yta är viktig för att en barngrupp ska kunna utveckla lek och socialt samspel på ett sätt som tillgodoser deras behov. Förvaltningen kan inte göra en bedömning av den föreslagna skolgården ur ett verksamhetsperspektiv, då ansvaret för det ligger på andra förvaltningar. Förvaltningen bedömer dock att en liten skolgård kan leda till ett ökat tryck på kvarvarande naturområde.

## Bostadsförsörjning

Det är brist på studentbostäder i Göteborg, så planförslaget bidrar positivt med ett tillskott av denna boendeform. Från det aktuella området är det nära till flera av stadens campus vid Göteborgs universitet och Chalmers, vilket innebär ett attraktivt läge för studentbostäder. Förvaltningen ser även positivt på att det tillkommer fler bostäder generellt och i anslutning till service och kollektivtrafik.

Samtidigt ser förvaltningen generella utmaningar med tillskott av mindre bostäder för studenter i dessa delar av staden, eftersom det inte bedöms bidra till ett varierat bostadsbestånd sett till en större geografisk skala inom stadsområdet. Idag finns ungefär hälften av stadens studentbostäder i områdena

Guldheden, Johanneberg och Krokslätt. Ett flertal pågående planprojekt i dessa områden omfattar även en utbyggnad av bostäder som riktar sig till denna målgrupp. Förvaltningen ser därför behov av en samlad bild över utvecklingen av studentbostäder i Göteborg, med inriktningen att de ska bidra till variation i bostadsbeståndet.

I det aktuella ärendet bedömer dock förvaltningen att det finns god potential till studentbostäder som bidrar med variation inom studentbostadsbeståndet. Förvaltningen ser positivt på att bostädernas storlek inte begränsas i den norra planområdesdelen, eftersom det finns ett behov av att komplettera studentbostadsbeståndet med större bostäder.

För små bostäder är den bostadsnära utomhusmiljön en viktig förlängning av bostaden. Planarbetet behöver studera vilka funktioner som eventuellt behöver tillkomma i utomhusmiljön för att skapa en god boendemiljö.

### Social konsekvensanalys, barnkonsekvensanalys och dialog

Projektets arbete med sociala konsekvenser och barnkonsekvenser följer stadens metodik med inventering, målformulering, åtgärdsförslag och konsekvensbeskrivning. Förvaltningen håller med stadsbyggnadsförvaltningen om att åtgärdsförslag och avvägningar kan förtydligas i planförslaget, särskilt avseende barns och ungas livsmiljöer och behov av ett tillgängligt stråk genom området. Inom planen finns flera motstridiga intressen som kräver avvägningar, vilket gör att det blir särskilt viktigt att belysa konsekvenserna av målkonflikterna samt öka transparensen i vad som prioriteras och på vilken plats.

I det fortsatta arbetet med social konsekvensanalys och barnkonsekvensanalys bör åtgärdsförslagen konkretiseras och kopplas till en ansvarsfördelning. Det bör framgå vilka åtgärder som kan omhändertas inom planområdet respektive utanför dess gränser. Det bör också framgå vad som kan omhändertas i olika skeden inom planprocessen alternativt om åtgärder behöver hanteras i andra processer.

Förvaltningen bedömer att omfattningen på dialogarbetet med allmänheten står i proportion till planens sociala komplexitetsnivå. Stadsbyggnadsförvaltningen har dock inte genomfört dialog särskilt riktad till barn och unga, med motiveringen det saknats resurser och tid för att utforma en lämplig process för barn och ungas deltagande, samt att en otydlig process skulle riskera att skapa fel förväntningar. Socialförvaltningen Centrum instämmer i resonemanget om risken för otydlighet och fel förväntningar, men menar att det är viktigt att prioritera tid och resurser till att utforma en lämplig och tydlig.

### **Kommentar:**

Arbetet med SKA/BKA har fortsatt och socialförvaltningen har deltagit i arbetet. Åtgärdsförslagen har konkretiserats i enlighet med synpunkt.

Sedan samrådet har förslaget omarbetats och skalan på den nya bebyggelsen i norr har brutits ned i mindre volymer. Ett parkförslag har tagits fram som syftar till att stärka parken längs Viggeliden utifrån befintliga förutsättningar. Bland annat föreslås naturanpassade lekredskap, sittmöjligheter och belysning. I en helhet så bedöms ett genomförande av planförslaget och parkförslaget öka tryggheten längs Viggeliden.

Vad gäller utemiljö för de mindre lägenheterna så hänvisas till stadsdelens rekreationsytor och allmän plats. En avvägning har gjorts mellan möjligheten att använda marken för skolverksamheten och för utemiljö för bostäderna.

Kommentaren om en samlad bild gällande utvecklingen av studentbostäder i Göteborg ligger utanför ramarna för denna detaljplan.

Synpunkter gällande tillgänglighet i den planerade rampen och miljön längs Viggeliden noteras. Förslagsarbetet för parkgestaltningen har tagit avstamp i barnperspektivet. Läs mer i planbeskrivningen om parkförslaget.

I samråd med socialförvaltningen genomförs ingen särskild dialog med barn. Socialförvaltningen, stadsbyggnadsförvaltningen och exploateringsförvaltningen har träffats med rektor och pedagog på plats i Viggeliden och tittat på värden och behov utifrån barnperspektivet. SKA/BKA-rapporten och planbeskrivningen har uppdaterats mot bakgrund av detta.

#### **4. Grundskoleförvaltningen**

Grundskolenämnden tillstyrker detaljplan för äldreboende med mera vid Doktor Allards Gata inom stadsdelen Guldheden.

Förvaltningens bedömning är att den aktuella planen med en utökning av befintlig verksamhet inte ger någon direkt påverkan på grundskolenämndens verksamhet. De planerade bostäderna är i mindre storlek och riktar sig främst till studenter och forskare och genererar sannolikt inget större behov av skolplatser. Vidare har den befintliga skolan, vilken planen syftar till att utveckla, elever från hela Göteborg vilket ger en mindre påverkan på närområdet och befintliga skolor.

Grundskoleförvaltningen vill belysa att planen möjliggör en skola som inte uppfyller de av grundskolenämnden antagna principerna kring skolstorlek vilka syftar till att skapa bättre förutsättningar för en ekonomiskt och pedagogiskt bärkraftiga enheter. Samtidigt har skolan en tydlig pedagogisk inriktning och profil samt finns i ett sammanhang som bygger på nyttjande över generationsgränserna och en utökning av verksamheten i sin helhet skulle skapa bättre förutsättningar för en ekonomiskt hållbar verksamhet till nytta för både elever och äldre.

Planen innebär att den minsta föreslagna friytan som lyfts i den föreslagna riktlinjen för styrande nyckeltal inte uppnås och inte heller vad som bedöms vara en god nivå på friyta per elev. Ytan når nästintill den friyta per elev som bedöms vara acceptabel enligt riktlinjen och där kan närliggande naturmark eventuellt nyttjas som resurs för att kompensera den bristen.

#### ***Kommentar:***

Kontoret noterar grundskoleförvaltningens förståelse för verksamhetens inriktning och fördelarna med utvecklingen.

Stadens rekommendationer gäller för kommunala verksamheter och detta är en privat verksamhet som har varit etablerad på platsen i många år. Riktlinjerna används dock som vägledning och stadens rekommendationer om antal kvadratmeter per barn uppnås inte. Någon ökning av friyta för barn har inte gjorts. Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer att planförslaget anses acceptabelt och någon betydande negativ påverkan på hälsa och säkerhet för barn uppkommer inte.

Rekommendationerna uppnås inte idag och befintlig skol- och förskoleverksamhet har anpassat sig till förhållandena. Det finns tillgång till annan utemiljö och stadsdelens lekparkar, vilka kan nås utan att korsa stora trafikleder. Det är liten sannolikhet för att det blir aktuellt för kommunen att ta över.

Parallellt med planarbetet tas en förslagshandling för utveckling av Viggelidens parkområde fram. Avsikten är att stärka platsens värden och lyfta fram dess förutsättningar med en fortsatt naturlig

karaktär. Se planbeskrivningen för en övergripande beskrivning av förslaget. Möjligheterna att nyttja Viggeliden för skol- och förskoleverksamheterna ökar.

## **5. Äldre samt vård- och omsorgsförvaltningen**

Äldre samt vård- och omsorgsnämnden tillstyrker fortsatt arbete med detaljplan för att möjliggöra en utbyggnad av Neuberghska Bambergerska äldreboendet under förutsättning att hänsyn tas till synpunkter i tjänsteutlåtandet.

Förvaltningen tar inte ställning till planförslaget i sin helhet då förvaltningen inte har ansvar för att bedöma ingreppet i riksintresset för kulturmiljövård eller behovet av student- och forskarbostäder i Guldheden.

Förvaltningen tillstyrker ett fortsatt arbete med detaljplan för att möjliggöra en utbyggnad av Neuberghska Bambergerska äldreboendet.

En konsekvens av planförslaget innebär att dags- och solljusförhållandena och utsikt från det befintliga vård- och omsorgsboendet kommer att försämrats. Äldre personer och de som arbetar i boendet tillbringar en stor del av sin tid inomhus. Dagsljus, sol och utsikt har stor betydelse för trivsel, hälsa och arbetsmiljö.

### **Kommentar:**

Förslaget har omarbetats och resultatet av uppdaterade sol- och dagssljusstudier visar nu att alla lägenheter når upp till ljuskraven.

## **6. Kretslopp och vatten**

Kretslopp och vatten vill särskilt lyfta fram följande information som är viktig att beakta i det fortsatta planarbetet:

- Lösning för grovavfallshämtning behöver utredas närmare av exploatör och stämmas av med ansvarig avfallshandläggare.
- Detaljer kring fettavskiljares dockningspunkt behöver förtydligas och stämmas av med ansvarig avfallshandläggare.

Kretslopp och vatten ser följande behov av ändringar i planhandlingarna:

- Planbeskrivningen, avsnitt Teknisk försörjning, s. 46: Ändra 3e underrubriken till *Vatten och avlopp*.
- Planbeskrivningen, *Vatten och avlopp*, s. 70, ersätt stycket med: ”En förbindelsepunkt per fastighet gäller generellt. Gemensamhetsanläggningar för avlopp kan accepteras under vissa förutsättningar och behöver diskuteras vidare inför granskning av detaljplanen.”

Avlopps nätet inom kvartersmark ska utformas som duplikatsystem med skilda ledningar för dag- och dräneringsvatten respektive spillvatten. För att anslutning med självfall ska tillåtas ska färdigt golv vara minst 0,3 meter över marknivå i förbindelsepunkt, med hänsyn till risk för uppdamning i allmänt dag- och spillvattensystem. Om ledningsnätet är kombinerat krävs ytterligare hänsyn.

Vid det fall som anslutning av bebyggelse sker genom samfällighet med en gemensam servis gäller att varje byggnad ska vara placerad 0,3 meter över kringliggande marknivå/gata.

Kretslopp och vatten har en befintlig dricksvattenledning i närheten av Viggeliden, inom fastigheten Guldheden 754:22. Ledningen behöver flyttas enligt nuvarande planförslag för att inte hamna i konflikt med exploateringen. Flytt av ledning bekostas av påkallande part.

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

- Planbeskrivningen, avsnitt *Brandvatten*, s.70: Ersätt stycket med: ”Kapaciteten på allmänt ledningsnät för dricksvatten medger uttag av brandvatten enligt tabell 3.3, VAV publikation P 114.”
- Planbeskrivningen, avsnitt *Övriga ledningar*, s.71: Det saknas ord i meningen under avsnittet vilket gör meningen ofullständig.
- Planbeskrivningen, avsnitt *Upplysningar*, s.77: Ersätt texten med: ”För att anslutning med självfall ska tillåtas ska färdigt golv vara minst 0,3 meter över marknivå i förbindelsepunkt, med hänsyn till risk för uppdamning i allmänt dag- och spillvattensystem.”
- Planbeskrivningen, avsnitt *Avfall*, s.71: I flera stycken står det att ”Ingen backning är nödvändig”. Det stämmer inte och kan ersättas med ”Efter tömning backar avfallsfordon genom öppnad grind, för att sedan lämna området via trevägskorsningen.”

#### Angöra och lämna lastzon

Lösningen för att avfallsfordon på ett trafiksäkert vis ska kunna angöra och lämna lastzonen har tidigare stämts av mellan Kretslopp och vatten och nuvarande Exploateringsförvaltningen, och har på tillfredställande vis förankrats i trafik- och utformningsförslaget. I planbeskrivningen behövs justering enligt punktlista ovan.

#### Fettavskiljare

För att angöra dockningspunkt och tömma storkökets fettavskiljare behöver avfallsfordon stå i den yttre säkerhetszonen, eftersom slamslangen kan dras max 20 meter från slamfordonets baksida. Det är bra om exploatör kan bekräfta att detta är en godtagbar lösning i förhållande till områdets säkerhetskrav.

Backning är vanligtvis inte acceptabelt för att nå en tömningsplats, men med tanke på områdets särskilda utformning och säkerhetskrav ser det ut att vara den enda gångbara lösningen. Exploatör får gärna kommentera på huruvida det går att placera fettavskiljarens dockningspunkt ute vid lastzonen, då detta vore att föredra framför nuvarande lösning.

Om det ska inrymmas skolkök i den södra bebyggelsen behöver det vara utrustat med fettavskiljare. Med tanke på att avfallsfordon inte kommer att kunna angöra intill den södra bebyggelsen så är det i nuläget svårt att se hur en fettavskiljare där skulle kunna tömmas. Exploatör får gärna förtydliga upplägg kring skolkök.

#### Sopsug och avfallskärl

Hantering av restavfall via mobil sopsug som presenteras i avfallsutredningen bedöms kunna fungera bra. Det är bra att matavfallet samlas i kärl framför att hanteras i sopsugssystem. Matavfall från restauranger och tillagningskök tenderar att vara blötare än vanligt hushållsmatavfall och lämpar sig därför vanligtvis inte för sopsug. Att avfallskärl dras ut till lastzonen inför tömning är en acceptabel lösning sett till Kretslopp och vattens riktlinjer.



I avfallsutredningen har man räknat med 190-literskärl för matavfall. Göteborgs stad erbjuder matavfallshämtning i 140- och 240-literskärl. Det är bra om exploatör ser till att beräkningarna justeras. I övrigt är det positivt att man dimensionerat kärllinsamling för att hålla nere hämtningar till som mest en gång i veckan.

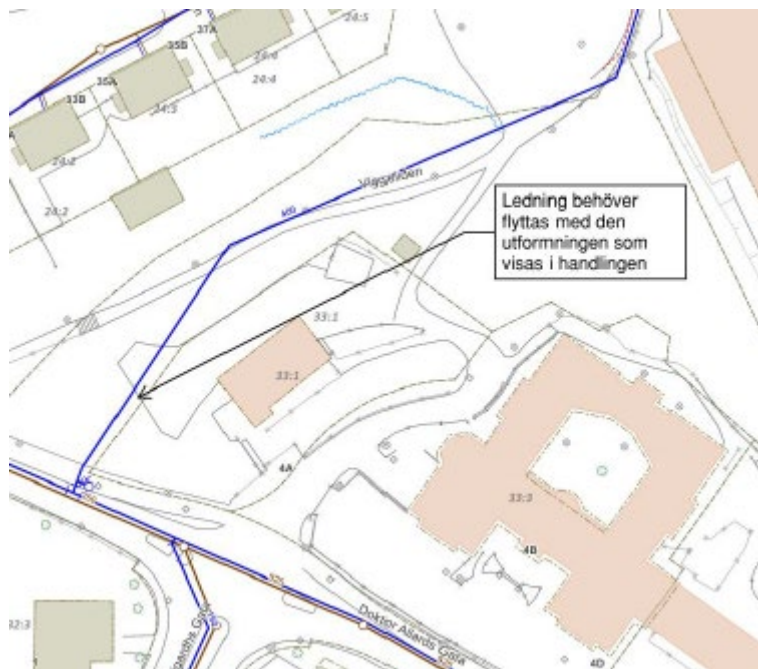
### Grovavfall

Då avfallsfordon inte har åtkomst till områdets grovavfallsrum kommer personal på plats att, enligt avfallsutredningen, behöva flytta avfallet från grovavfallsrum till container i samband med hämtning. Det är en okej lösning, men i nuläget framgår det inte hur avfallsfordon ska kunna angöra för att lämna respektive hämta containern. I avfallsutredningen föreslås en containeruppställningsyta innanför stängslet, i den yttre säkerhetszonen. Det finns inte tillräckligt utrymme i den yttre säkerhetszonen för att manövrera avfallsfordon till den föreslagna ytan. Det går inte heller att placera en grovavfallscontainer i lastzonen, då avfallsfordonet lastar av och på containern från fordonets baksida. Grovavfall kan hämtas upp av sophämtare med baklastare, men grovavfallet behöver då vara lätt tillgängligt max 10 meter från baklastarens baksida. Hur grovavfallshämtning ska ordnas behöver utredas närmare, och stämmas av med ansvarig avfallshandläggare.

### Allmänna VA-ledningar

Planområdet är försörjt med allmänt VA-ledningsnät. Allmän VA-ledningsutbyggnad bedöms ej krävas. Kretslopp och vattens ledning(ar) kommer behöva flyttas med den utformningen som visas i handlingen, se figur 1. Kapaciteten på befintligt ledningsnät behöver bedömas i det fortsatta planarbetet.

Om markarbeten planeras närmare än 10 m från VA-anläggning ska Kretslopp och vatten få möjlighet att granska arbetet enligt rutin "Kretslopp och vattens anvisningar för markarbeten" på Göteborg stads hemsida.



### Dagvattenhantering

I dagvatten- och skyfallsutredningen har vi utrett behov av fördröjning på allmän plats och Kretslopp och vatten bedömer att en åtgärd för att fördröja ytterligare 18 m<sup>3</sup> inom allmän platsmark inte är

motiverad för den lilla marginalnytta det skulle innebära. Detta resonemang bör förtydligas i planbeskrivningen.

### Trädplantering

Vid trädplantering gäller som grundregel att ett skyddsavstånd på minst 4 m mellan trädets rothals och ytterkant till ledning ska hållas. Avsteg från grundregeln kan göras endast i speciella fall och efter godkännande från Kretslopp och vatten. Krav på skyddsåtgärder kan komma att ställas.

### Förutsättningar för anslutning

Anslutning till allmänt ledningsnät sker i första hand till Doktor Allards gata.

Lägsta normala vattentryck i området motsvarar nivån + 110 m (RH2000). I de fall högre vattentryck önskas får detta ordnas och betalas av fastighetsägaren. Om uttag till sprinklers önskas behöver detta meddelas Kretslopp och vatten i tidigt skede så att ledningsnätets kapacitet kan utredas.

### **Kommentar:**

Planbeskrivningen har uppdaterats enligt yttrandet och dagvatten- och skyfallsutredningen har uppdaterats.

Generell synpunkt om ledningsnätet och eventuell flytt noteras och vidarebefordras till exploatören. Upplysning i plankartan om 0,3 meter över marknivå har även införts i plankartan.

Efter samrådet har verksamhetens lastzon setts över och justeringar enligt yttrande är delvis inaktuella. Exploatören har i samråd med Kretslopp och vatten utvecklat avfallsutredningen samt förtydligat situationen. Lösningen för fettavskiljare, sopsug, avfallskärl, grovavfall är också sammankopplat med det uppdaterade förslaget för verksamhetens lastzon.

Trädplantering: Synpunkt gällande trädplantering noteras av exploatören. Vad gäller ledning i Viggeliden har kommunen själv rådighet över frågan.

## **Statliga och regionala myndigheter med flera.**

### **7. Länsstyrelsen Västra Götaland**

Länsstyrelsen bedömer att planförslaget i sin nuvarande utformning inte kan accepteras och kommer att prövas vid ett antagandebeslut av kommunen. Kommunen behöver på ett tillfredsställande sätt lösa de frågor som berör riksintresse för kulturmiljövården, miljökvalitetsnormer (MKN) för vatten samt skyfall.

Till granskningskedet behöver kommunen:

- Tillgodose riksintresset för kulturmiljövården genom att inarbeta MKB:ns föreslagna åtgärder i planförslaget och införa lämpliga utformnings- och skyddsbestämmelser på plankartan.
- Motivera varför reningen av dagvatten från planområdet anses vara tillräcklig och på vilka grunder bedömningen gjorts.
- Säkerställa de åtgärder som föreslås i dagvatten- och skyfallsutredningen och krävs för markens lämplighet.

Kommunen bör även:

- Bearbeta planförslaget så att minst kommunens egna rekommendationer vad gäller skolbarns fryta uppnås.
- Tydliggöra stabiliteten för bergtunneln och bergslänten.

## Riksintresse kulturmiljövård – Landala Egnahem

Länsstyrelsen bedömer att nuvarande planförslag riskerar påtagligt skada riksintresse för kulturmiljövården Landala Egnahem.

I kommunens översiktsplan vad gäller förhållningssätt för att tillgodose riksintresse för kulturmiljö står det:

*Även i framtiden ska Landala Egnahem upplevas som ett sammanhållet och välbevarat egnahemsområde. Riksintresseområdets ovanligt helgjutna karaktär, småskalighet och höga kulturvården 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.*

Nuvarande planförslag har inte utformats i enlighet med vad som anges ovan. Planförslaget medger byggrätt för en stor volym samt saknar regleringar vad gäller fasadernas utformning, uppbyggnad och färgsättning. Volymmässigt möjliggör planförslaget även en stor sammanhängande byggnadsvolym.

Planförslaget saknar även bestämmelser för bevarande av befintliga träd i det gröna bältet mellan Landala egnahemsområdet och den föreslagna byggnaden. Den nuvarande stigen, Viggeliden, säkerställs inte heller i sin föreslagna bredd på 3 meter på plankartan och det framgår inte heller var breddningen ska göras. Breddningen av stigen visualiseras inte heller på några illustrationsritningar.

I miljökonsekvensbeskrivningens (MKB) samlade konsekvensbedömning framgår det att planförslaget riskerar medföra måttliga till stora negativa effekter på riksintresse för kulturmiljövård. De åtgärder som föreslås i MKB:n har inte beaktats och inarbetats i planförslaget. Så som planförslaget är utformat i detta skede bedömer Länsstyrelsen i likhet med vad som anges i MKB:n.

I den kulturmiljöutredning som tagits fram beskrivs riksintressets karaktär och värden. I denna betonas särskilt kulturhistoriskt värdefulla och känsliga inslag som är utmärkande för Landala egnahemsområde såsom den slingrande vägen med parkbältet med den varierande topografin, bebyggelsens volymer, skala och placering samt färgsättning och fasadmaterial.

Till granskningsskedet behöver kommunen bearbeta planförslaget. MKB:ns föreslagna åtgärder behöver inarbetas och plankartan behöver förses med lämpliga utformnings- och skyddsbestämmelser.

### MKN vatten

I dagvatten- och skyfallsutredningen beskriver kommunen att beräkningar visar att föroreningshalten och mängden dagvatten ökar något efter exploatering, men att man med föreslagen rening och samt fördröjning av dagvattnet beräknar att uppnå målvärdena satta av Göteborgs stad, med undantag för fosfor och zink. Samt att man med åtgärder för omhändertagande av 10 mm nederbörd i regnbädd inom del av kvarter som exploateras uppnås målvärdet för samtliga ämnen, undantaget är fosfor. Det framgår vidare att dagvatten från planområdet avses att avledas via befintligt kombinerat ledningssystem till Ryaverket där vattnet kommer att genomgå en spillvattenrening innan det når slutrecipienten Rivö Fjord.

Länsstyrelsen instämmer i stadens bedömning att risken för att MKN för vatten i recipienten skall påverkas är mycket liten. Dock saknar Länsstyrelsen kommunens motivering till varför kommunen anser att reningen av dagvatten från planområdet är tillräcklig. Till granskningsskedet behöver kommunen visa på vilka grunder bedömningen har gjorts, exempelvis med stöd av uppgifter från dagvatten- och skyfallsutredningen eller annat underlag som berör vattenkvalitén.

Länsstyrelsen anser även att det är angeläget att kommunen vidtar de åtgärder som föreslås i dagvatten- och skyfallsutredningen för att uppnå en hållbar dagvattenhantering med hänvisning till ledningsnätets kapacitet och för att undvika behov av bräddning. Dagvattenåtgärderna behöver säkerställas i plankartan, antingen genom en avsatt yta för anläggningarna eller planbestämmelser som bekräftar att åtgärderna genomförs.

### Skyfall

I dagvatten- och skyfallsutredningen framgår det att vissa åtgärder och anpassningar krävs för att säkerställa planens lämplighet. I planbeskrivningen lyfts det bland annat att flera flödesvägar måste säkerställas både inom och i anslutning till planområdet. Även höjdsättning av mark och byggnader måste vara genomtänkt.

Av planbeskrivningen framgår det även att kommunen ska jobba vidare med detta till kommande planskede och titta på hur/om åtgärd behöver säkerställas i detaljplanen, vilket är bra.

Till granskningsskedet behöver kommunen säkerställa de åtgärder som krävs för att planen ska bedömas som lämplig. Om eventuella åtgärder inte går att säkerställa på plankartan eller via andra avtal måste kommunen beskriva hur de kommer jobba vidare för att säkerställa att tillräcklig hänsyn tas.

### Barnperspektivet – friyta

Av planförslaget framgår det att befintlig mark för skolgård tas i anspråk och att nuvarande utformning inte kan tillgodose eller säkerställa tillräckliga friytor/lektytor utomhus enligt kommunens egna rekommendationer. Planförslaget möjliggör cirka 2 000 m<sup>3</sup> medan kommunens framräknade snittbehov för den utökade verksamheten uppgår till cirka 3 500 m<sup>3</sup> friyta utomhus.

Kommunens egna rekommendationer är även lägre än Boverkets rekommendationer och därmed anser Länsstyrelsen att kommunen inte ska understiga sina egna rekommendationer. Dessutom framgår det av planförslaget att det inte ges utrymme att utöka gårdsmiljön och att närliggande naturmark är svårnyttjad på grund av topografin och kan inte tillgodoräknas. Det finns heller inga närliggande lekplatser eller andra områden som förskolan med lätthet kan ta sig till.

Länsstyrelsen anser att det är viktigt att skolbarn har tillgång till friyta/lektyta i tillräcklig omfattning. Flera studier har visat att förskolegårdars storlek och kvalitet har flera positiva effekter på barnens utveckling och hälsa. Länsstyrelsen anser att kommunen behöver omarbete planförslaget så att friytan för skolbarn klarar kommunens egna rekommendationer som minimum men helst ska Boverkets riktlinjer följas.

### Stabiliteten för bergtunnel och bergslänt bör tydliggöras

SGI lyfter i sitt yttrande (dnr. 5.2-2301-0081, daterat 2023-02-21) frågor

kopplat till stabiliteten för både bergtunneln och bergslänten som ligger utanför planområdet.

Bergstunneln bedöms inte påverkas av arbeten inom planområdet och bergslänten anses vara stabil.

Dock rekommenderas ändå åtgärder kopplat till bergslänten. Länsstyrelsen delar SGI:s synpunkter och

anser att kommunen bör tydliggöra bedömningen kring bergtunnelns stabilitet samt hur de rekommenderade åtgärderna för bergslänten är tänkta att säkerställas.

#### Begränsad påverkan på skyddade arter och biologisk mångfald

Länsstyrelsen bedömer att effekterna på skyddade arter ( däribland mindre hackspett) och biologisk mångfald blir små och är därmed tillräckligt hanterat. De röjningar och avverkningar som sker i området bör dock undvikas under fåglars häckningstid (april-augusti), om det inte kan säkerställas att inga fågelarter häckar i området.

Länsstyrelsen finner det positivt att kommunen planerar att genomföra kompensationsåtgärder.

#### Inga synpunkter på luftmiljön

Enligt miljöförvaltningens översiktliga beräkningar av kvävedioxidhalterna underskrider de miljökvalitetsnormernas gränsvärden med marginal. Länsstyrelsen har därmed inga synpunkter på luftmiljön.

#### Inga synpunkter på bullernivåerna

Bullerutredningen visar att bullernivån i området är god och att bullernormerna kommer att kunna klaras i planområdet om lägenheter och uteplatser anpassas. Detta säkerställs med planbestämmelser på plankartan, vilket är positivt. Länsstyrelsen har därmed inga synpunkter på bullerfrågan.

#### Inga ytterligare utredningar behövs gällande förorenad mark

En historisk inventering har skett i området. Inventeringen visar att det har funnits en bensinstation där nuvarande äldreboende byggdes på 1990-talet och då togs allt bort. För övrigt finns det inga indikationer på föroreningar i planområdet. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att inga ytterligare utredningar behövs gällande förorenade områden.

#### Undersökning om betydande miljöpåverkan

Kommunen bedömer att förslaget innebär betydande påverkan på miljön. Länsstyrelsen delar kommunens åsikt. Samråd har genomförts med Länsstyrelsen om miljökonsekvensbeskrivningens avgränsning och omfattning enligt 6 kap. 11–18 §§ miljöbalken (dnr. 402-9451-2022, daterat 2022-04-22).

#### **Kommentar:**

**Riksintresse kulturmiljövård:** Samrådsförslagets utformning har setts över utifrån länsstyrelsens synpunkter. En ny miljöbedömning har gjorts och staden bedömer att ingen betydande miljöpåverkan uppkommer. Ett nytt ställningstagande har gjort gällande riksintresse för kulturmiljövård.

Miljökonsekvensbeskrivningen har uppdaterats och en ny bedömning görs baserat på det nya förslaget. Bedömningen är att planförslaget inte bedöms innebära risk för påtaglig skada på riksintresset. Planförslaget bedöms innebära måttliga negativa konsekvenser för kulturmiljön. Miljökonsekvensbeskrivningens föreslagna skydds- och utformningsbestämmelser har inarbetats i detaljplanen.

**MKN Vatten:** Miljökvalitetsnormerna för vatten bedöms inte äventyras till följd av planens genomförande, förutsatt att man säkerställer 10 mm fördröjning enligt stadens rutiner. Plankartan har kompletterats med en bestämmelse om detta. Dagvatten och skyfallsutredningen samt planbeskrivningen har uppdaterades med förtydligande kring detta. Avledning av dagvatten avses ske i kombinerat ledningssystem till Ryaverket där rening sker. Ledningssystemet blir kombinerat i korsning Engelbrektsgränd/Erik Dahlbergsgatan, cirka två kilometer från det aktuella planområdet.

**Skyfall:** Skyfallsmodelleringen har uppdaterats och en mer detaljerad beräkning har tagits fram. Plankartan har kompletterats med bestämmelser om höjdsättning, avvattning, markutformning, prickad mark samt utförande, som i kombination med bestämmelser om utökat lovplikt säkerställer de befintliga flödena och att byggnader inte skadas vid översvämning.

**Friyta:** Stadens rekommendationer gäller för kommunala verksamheter och detta är en privat verksamhet som har varit etablerad på platsen i många år. Riktlinjerna används dock som vägledning och stadens rekommendationer om antal kvadratmeter per barn uppnås inte. Någon ökning av friyta för barn har inte gjorts. Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer att planförslaget anses acceptabelt och någon betydande negativ påverkan på hälsa och säkerhet för barn uppkommer inte.

Rekommendationerna uppnås inte idag och befintlig skol- och förskoleverksamhet har anpassat sig till förhållandena. Det finns tillgång till annan utemiljö och stadsdelens lekpark, vilka kan nås utan att korsa stora trafikleder. Det är mycket liten sannolikhet för att det blir aktuellt för kommunen att ta över.

Parallellt med planarbetet tas en förslagshandling för utveckling av Viggelidens parkområde fram. Avsikten är att stärka platsens värden och lyfta fram dess förutsättningar. Se planbeskrivningen för en övergripande beskrivning av förslaget. Möjligheterna att nyttja Viggeliden för skol- och förskoleverksamheterna ökar.

**Stabilitet bergstunneln:** Se kommentar till punkt yttrande 8: Statens geotekniska institut.

Övriga synpunkter noteras.

## **8. Statens geotekniska institut**

I underlaget framgår att bergsslänter (skärning) nedanför planområdet, mot Sven Hultins gata, har sprickbildningar med gynnsam orientering, och därför anses vara stabil. Ändå rekommenderas underhållsskrotning att utföras innan bergschakt påbörjas inom plan och efter dess avslut. Då den aktuella bergslänten ligger utanför planområdet vill SGI lyfta frågan om rådighet över mark, samt hur man kan säkerställa åtgärderna som rekommenderas i planen.

Strax norr om planområdet finns en bergtunnel som inte bedöms påverkas av arbeten i planområdet. SGI vill ändå lyfta frågan om det kan finnas anledning att genomföra en riskbedömning kring tunnelns stabilitet med hänsyn till planverksamhet, eller om den bedömningen om påverkan kan anses vara betryggande. SGI vill att detta tydliggörs.

SGI har ur geoteknisk säkerhetssynvinkel inget att erinra mot planförslaget.

### **Kommentar:**

Geoteknisk och bergteknisk utredning har uppdaterats och förtydligats gällande de frågor som lyfts angående underhållsskrotning med mera. Rådighet hanteras i avtal mellan exploatören och markägaren. Staden bevakar frågan.

Exploatören har haft kontakt med tunnelägaren. I övrigt så kommer bergschakt för grundläggning av byggnaderna utföras så att vibrationerna begränsas vid bergstunneln. En detaljerad inventering och riskanalys kommer att upprättas för närliggande hus och vibrationskänsliga verksamheter och anläggningar innan bergschakt påbörjas.

## 9. Räddningstjänsten Storgöteborg

RGS anser att frågan om framkomlighet för räddningstjänstens fordon bör utredas för att identifiera eventuella åtgärder som behöver vidtas redan under detaljplanprocessen.

### Riskhänsyn

RSG har gått igenom aktuella tillstånd för hantering av brandfarliga- och explosiv vara i närheten av planområdet. RSG har också undersökt avstånd till närmaste rekommenderade transportled för farligt gods samt till närmaste järnväg. Mot detta underlag har RSG inte identifierat några risker av sådan dignitet att de utgör ett hinder mot detaljplanen.

### Framkomlighet

Byggnader som föreslås i detaljplan är tillgängliga för räddningstjänstens fordon från Dr Allards gata. Då terrängen runt om är oländig med stora nivåskillnader och inte körbar med räddningstjänstens fordon, är enda möjliga uppställningsplats för räddningstjänstens fordon längs med Dr Allards gata. Givet byggnadernas storlek och vilken verksamhet som planeras i dessa, bedömer RSG att uppställningsplatsen på enbart en sida av byggnaden inte är tillräcklig. Uppställningsplatsen och angreppspunkt är i första hand frågor som hanteras i bygglovsprocessen men eftersom förutsättningarna för framtida byggande ges i detaljplanen väljer RSG att framföra detta som en synpunkt redan i detaljplanprocessen.

RSG har även tidigare, i samband med startmöte, framfört att tillgänglighet/åtkomlighet för räddningstjänsten bör beaktas i detaljplanarbetet. Av vad som framgår i samrådshandlingarna uppfattar RSG att detta inte har gjorts i tillräcklig omfattning.

### Brandvattenförsörjning

I anslutning till detaljplaneområdet finns brandposter. I och med det finns möjlighet att lösa brandvattenförsörjning via brandpost i gata. RSG har inte kännedom om kapacitet på aktuella brandposter men ser heller inte att detaljplanen ändrar förutsättningarna för området beträffande brandvattenförsörjning.

### **Kommentar:**

Exploatören har tagit hjälp av en sakkunnig inom brand för att utreda åtkomlighet för räddningstjänsten. Ett utlåtande har tagit fram och bedömningen är att föreskriftskrav i BBR kan uppfyllas med tekniska lösningar.

## 10. Göteborg Energi AB

### Göteborg Energi Nät AB (GENAB)

Inom området för detaljplanen och utbyggnaden har inte GENAB några andra ledningar förutom servisledning till den befintliga byggnaden. Det är viktigt att föransmälan om de nya serviserna görs så tidigt som möjligt.

### Göteborg Energi Fjärrvärme och Fjärrkyla samt Signalkablar

Göteborg Energi fjärrkyla finns inte i området. Göteborg Energi fjärrvärme har inget att erinra.

Vi har befintliga ledningar i området och en anslutning av ny bebyggelse får utredas vidare i senare skede när vi vet vilka effekter som önskas av exploatören.

### Göteborg Energi Gasnät AB (GEGAB)

Göteborg Energi gas finns inte i området.

## Göteborg Energi GothNet AB

Inom planområdet har Göteborg Energi GothNet AB befintliga ledningar och kanalisation som måste beaktas och hanteras inom projektet.

Vi är intresserade av att delta i kommande detaljprojektering för att tillgodose samt bevaka våra befintligheter inom planen.

### **Kommentar:**

Exploatören har tagit del av yttrandet. Staden noterar synpunkterna.

## **11. Lantmäterimyndigheten**

Utformningsbestämmelsen fl ”Balkong och burspråk får kraga ut högst 3,2 meter från fasad” I det här fallet skulle det innebära att dessa får kraga ut över fastigheter som inte är med i detaljplanen. En planbestämmelse kan enbart gälla inom planområdet. Bestämmelsen behöver förtydligas så det framgår att den bara gäller inom planområdet.

Tabellen över fastighetsregleringar på sidan 74 i planbeskrivningen överensstämmer inte helt med figuren på sidan 75 som visar markområdena.

I planbeskrivningen anges att det är troligt att avtal kommer att upprättas, men redovisning av dessa avtals huvudsakliga innehåll saknas. Om kommunen avser att ingå exploateringsavtal eller genomföra markanvisningar ska det i planbeskrivningen, enligt PBL 5 kap 13 § 2 st 4 pt, redovisas dessa avtals huvudsakliga innehåll och konsekvenserna av att planen helt eller delvis genomförs med stöd av ett eller flera sådana avtal. När redovisning av innehållet i exploaterings- och markanvisningsavtal saknas innebär det att det inte finns någon möjlighet för lantmäterimyndigheten att lämna råd enligt PBL 6 kap 40–42 §§ rörande innehållet i avtalet.

Lantmäterimyndigheten har (i övrigt) inga synpunkter på förslaget.

### **Kommentar:**

Bestämmelsen “fl” har justerats.

Planbeskrivningen har uppdaterats enligt synpunkt.

## **12. Förskoleförvaltningen**

Förskoledirektör beslutar enligt Förskolenämndens verkställhetsförteckning 4.8 att förskolenämnden inte yttrar sig i samråd gällande Detaljplan för äldreboende m.m. vid Doktor Allards Gata.

Förslaget innebär en utveckling av äldreboende och skolverksamhet med möjlighet till visst inslag av små lägenheter. Förslaget innebär en minskning av allmän plats om cirka 220 kvadratmeter varav 60 kvadratmeter är från gatumark och cirka 160 kvadratmeter är från naturmark.

Beslutet rör den fristående förskolan Noaks Ark friyta. Förskoleförvaltningen ser att förutsättningarna för förskolan inom planområdet kommer att hanteras i planarbetet.

### **Kommentar:**

Synpunkten noteras.

## **13. Stadsfastighetsförvaltningen**

Stadsfastighetsförvaltningen har inget att erinra mot rubricerade förslag till detaljplan.



### **Kommentar:**

Noteras.

## **14. Idrott och förening**

Planområdet ligger i närhet till Mossens IP och Guldheden södra, idrottsområden som idrotts- och föreningsförvaltningen ansvarar för. Närhet till en idrottsplats är ofta en attraktiv faktor i boendemiljön men kan också komma med en baksida.

Idrottsplatser genererar generellt buller från den aktivitet som utförs och aktiviteterna är som mest intensiva under kvällar och helger. När staden förtätas kan det därför uppstå konflikter mellan verksamheter på idrottsplatser och önskemål om en lugn och ostörd boendemiljö. Fotbollsplanen vid Mossens IP är idag naturgräs, men kan i framtiden komma att bli konstgräs vilket skulle innebära en högre nyttjandegrad och därigenom risk för ökat buller för närboende.

Som stöd i att hantera buller från idrottsanläggningar har Naturvårdsverket respektive Boverket tagit fram vägledningar (se Naturvårdsverket, Vägledning om buller från idrottsplatser, 2021-03-24 respektive Boverket, Buller från idrottsplatser, 2020:22). Idrotts- och föreningsförvaltningen ser inte att närheten till Mossens IP och Guldheden södra borde innebära några problem för detaljplaneförslaget, men önskar genom detta yttrande påpeka risken och föreslå att frågan hanteras till granskningsskedet.

Idrotts- och föreningsnämnden har i övrigt inga synpunkter på rubricerat ärende.

### **Kommentar:**

Stadsbyggnadsförvaltningen ser inte heller att det föreligger någon risk för störningar. Någon specifik bullerutredning har inte tagits fram men stadsbyggnadsförvaltningen har gjort en bedömning av påverkan. Den övervägande delen av bostadsbebyggelsen inom denna detaljplan placeras på ett avstånd som överstiger 100 meter från idrottsplatsen, vilket enligt nämnda vägledning 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.

## **15. Kulturförvaltningen**

Kulturförvaltningens avstyrker detaljplaneförslaget, då det bedöms innebära ett alltför stort ingrepp i den värdefulla kulturmiljön Landala Egnahem med omgärdande, värdefull grönska. Planförslaget medger ny bebyggelse i nära anslutning till egnahemsområdet som ingår i riksintresse för kulturmiljövården. Den omgärdande grönskan i söder är en viktig del av områdets uppbyggnad och den bildar en viktig barriär mot omgivningarna. Planförslaget ger också upphov till en visuell påverkan på egnahemsområdets södra delar genom en tillkommande byggnadsvolym i nära anslutning.

Förvaltningen anser ur kulturmiljösynpunkt, att om en tillbyggnad av befintliga verksamheter på platsen ska vara möjlig bör den tydligt ta sin utgångspunkt i den befintliga kulturmiljön. En eventuell tillbyggnad behöver ges en lägre byggrätt och en byggrätt som till ytan inte gör intrång i riksintresseområdet.

Den Antikvariska konsekvensbeskrivningen konstaterar att egnahemsområdets avskilda karaktär mot söder utgör en särskilt kritisk punkt som genom planförslaget riskerar att förvanskas i betydande utsträckning. Detta innebär även att den för riksintresset bärande samverkan som finns mellan egnahemsområdets övergripande struktur, bebyggelse och natur, riskerar att undermineras genom förslaget.

Slutsatsen att planförslaget bedöms innebära stora negativa konsekvenser för kulturmiljön konstateras också i framtagna miljökonsekvensbeskrivning. Planförslaget bedöms innebära risk för påtaglig skada på riksintresset och måttliga till stora negativa effekter på bebyggelsemiljön och på parkmiljöns kulturmiljövärden.

Kulturförvaltningen vill med ovanstående motivering se ett omtag av planförslaget med utgångspunkt i bättre anpassning till befintliga, mycket höga kulturhistoriska värden. Hur en eventuell tillbyggnad bäst kan anpassas i karaktär för att smälta in på platsen behöver nog studeras vidare i det fortsatta planarbetet.

Inga kända fornlämningar berörs av planförslaget.

**Kommentar:**

Planförslaget och bebyggelseförslaget har sedan samrådet arbetats om, mot bakgrund av de yttranden som inkommit. Byggrätten har stramats åt och tydliggjorts och formen på byggnaden har bearbetats. Det som nu föreslås har en något annan form, där fyra byggnadskroppar, till del sammanbundna av glaspartier, bildar en helhet. Avsikten är anpassa skalan till egnahemsområdet genom att bryta upp volymen/byggnadskroppen och då i större utsträckning återspegla egnahemsområdets volymer. Formspråket och gestaltningen har setts över i samråd med bebyggelseantikvarie och har i större utsträckning anpassats till egnahemsområdets uttryck. För att ytterligare anpassa bebyggelsen införs utformningsbestämmelser om material, takform, fönstersättning, färgval, takfotshöjd med mera.

Planförslaget bedöms inte innebära risk för påtaglig skada på riksintresset. Måttliga negativa konsekvenser bedöms uppkomma för kulturmiljön.

## **16. Vattenfall Eldistribution**

Vattenfall Eldistribution har inga elanläggningar inom planområdet. Vattenfall Eldistribution har inget att erinra.

**Kommentar:**

Noteras.

## **17. Skanova (Telia Company) AB**

Skanova har markförlagda teleanläggningar inom detaljplaneområdets norra del.

Skanova önskar att så långt som möjligt behålla befintliga teleanläggningar i nuvarande läge för att undvika olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med flyttning.

Tvingas Skanova vidta undanflyttningsåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra exploatering förutsätter Skanova att den part som initierar åtgärden även bekostar den.

**Kommentar:**

Synpunkt noteras och har delgivits planintressenten.

## **Sakägare**

Vid publicering på Stadens webbplats anges inte personuppgifter så som namn, fastighetsbeteckning eller adress. Synpunkterna finns i sin helhet på Stadsbyggnadsförvaltningen.

## **18. Fastighetsägare Chalmersfastigheter**

För Chalmers campus utveckling på kort och lång sikt är stärkta kopplingar till kringliggande områden av vikt. Det gröna stråket Viggeliden och dess omkringliggande parkmiljö är en sådan viktig koppling för många studenter och verksamma på Chalmers. Den planare delen av parkmiljön runt Viggeliden

upplevs idag som öppen och ljus, och tack vare detta trivsamt att stanna till och vistas i. Det är av hög vikt att stråket och dess befintliga värden och kvaliteter upprätthålls. Vi ser positivt på föreslagna insatser som gör stråket bredare, tryggare och mer tillgängligt.

Hantering av skyfall inom planområdet måste säkerställas, då stora delar av det vatten som inte kan tas om hand inom aktuella fastigheter riskerar att drabba vår fastighet Krokslätt 185:2, byggnad Teknikparken. Teknikparken ligger i nära anslutning öster om planförslaget, nedanför naturbeväxt brant.

Vi gör vidare ett antagande att föreslagen byggnation inte innebär negativ påverkan på vår fastighets tekniska försörjning eller ledningar i mark, eller dagsljus.

### **Kommentar:**

Sedan samrådet har förslaget omarbetats och skalan på den nya bebyggelsen i norr har brutits ned i mindre volymer. Ett parkförslag har tagits fram som syftar till att stärka parken längs Viggeliden utifrån befintliga förutsättningar. Bland annat föreslås naturanpassade lekredskap, sittmöjligheter och förbättrad belysning. Gångbanan breddas och en trapp planeras i Viggelidens västra entré. I en helhet så bedöms ett genomförande av planförslaget och parkförslaget öka tryggheten och tillgängligheten längs Viggeliden.

Plankartan har kompletterats med bestämmelser om höjdsättning och avvattning för att säkerställa skyfallsflöden. Förvaltningen vill dock lyfta fram att den nuvarande situationen vid skyfall innebär att vatten samlas längs er byggnad vid Sven Hultins gata/teknikparken. Planbestämmelse är införda för att säkerställa att ingen försämring sker till följd av genomförandet.

Tillbyggnaden i södra planområdet har viss påverkan på Chalmers Teknikpark. En dags- och solljusstudie visar att stora delar av fasaden som haft VSC > 35 % utan tillbyggnad får 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. Läs mer i planbeskrivningen om VSC.

Inga ledningar eller teknisk försörjning bedöms påverkas.

## **19. Fastighetsägare Skjutbanegatan, Brf Sjöormen**

Bostadsrättsföreningen Sjöormen är helt emot detaljplanens förslag till utökad byggrätt i området kring Viggeliden söder om riksintresset Landala Egnahem.

Som närmaste granne norrut vill vi yttra oss kring några viktiga aspekter på förslaget till detaljplan. Det handlar om riksintresset Landala Egnahem, naturvärden i anslutning till den tänkta bebyggelsen och grönområdets karaktär och betydelse.

### **Riksintresse – skydd mot förvanskning**

Redogörelser i den aktuella detaljplanen och dess underlag när det gäller stadsbild, kulturvärden och naturvärden tas upp av ansvariga myndigheter på ett välstuderat och noggrant sätt. Utformningen och illustrationen av detaljplanen förvånar därför genom att vara motstridig mot de egna kommunala målen uttryckta i Planbeskrivningen, sidan 16.

Planförslaget innebär till skillnad från målsättningen en drastisk förtätning i grönområdet mellan Landala Egnahem och nuvarande äldreboendet. En stor markyta med blandad växtlighet bebyggs med dominerande hus där den tillåtna nockhöjden är betydligt högre än i egnahemsområdet. Hushöjden enligt förslaget når upp till 18 meter i mitten av Viggeliden och längden på den nya bebyggelsen kommer att uppfattas som närmare 80 meter. Avståndet mellan bostadsrättsföreningens tomter och äldreboendet minskar från 80-90 meter idag till knappt 30 meter efter utbyggnaden. Den gröna oasen kring Viggeliden med rötter i den agrara perioden under 1900-talet är viktig för att närma sig och uppleva riksintresset för passerande och besökare. Den samspelar rumsligt med de öppna små trädgårdarna i bostadsrättsföreningen till en variationsrik naturmiljö. Här finns idag ingen hård gränsdragning mellan allmänt och privat. Men vegetation, terrängformationer, en liten bäck och inte minst den lilla torkladan som tillhör föreningen men ligger på kommunens parkmark bildar spännande natur- och kulturhistoriskt intressanta rum som förändras alltefter man förflyttar sig utefter stigen. Torkladan nämns över huvud taget inte i diskussionen kring kulturhistoriska värden i riksintresset eller kring parkstråket kring Viggeliden.

Vi vill betona att meningen med ett riksintresse måste vara att det skall kunna iakttas och upplevas av besökare eller passerande, liksom av invånare lokalt och (inter)nationellt. Det är viktigt hur man närmar sig och hur man får överblick över det utpekade området. I dessa avseenden försämras tillgängligheten av riksintresset påtagligt med detaljplanen. Antikvarisk konsekvensbeskrivning som ingår i underlaget för detaljplanen sammanfattar på ett utmärkt sätt vår uppfattning om hur riksintresset påverkas, se stycket som inleds med "då hela exploateringen i norr ligger inom riksintressets avgränsning" på sidan 19.

Då hela exploateringen i norr ligger inom riksintressets avgränsning innebär det såväl ett direkt ingrepp i riksintressegrundens uttrycksegenskaper mot söder (trädvegetation och topografi som avskiljande element) som tillförande av en (relativt riksintressegrunden) främmande uttrycksegenskap med påtaglig visuell påverkan på förståelsen och upplevelsen av egnahems-områdets planeringsidé. Denna del av egnahemsområdet representerar dessutom specifik miljö kvalitet i den samlade riksintressegrunden som bara kan upplevas här, vilket sammantaget innebär att detaljplanens byggrätt mot norr bedöms leda till negativ påverkan på en central del av riksintresset Landala Egnahem.

Vi instämmer helt med den antikvariska bedömningen ovan att detaljplanens byggrätt för äldreboendet mot norr innebär en negativ påverkan på riksintresset. Även i planbeskrivningen beskrivs hur viktig den omgivande miljön är och hur positivt det nuvarande grönområdet verkar i sig, men också som ram och entré till egnahemsområde, se sidan 34 i planbeskrivningen.

Vi är helt överens med författaren i planbeskrivningen, men vi undrar åter hur förslagets omfattande och dominerande byggnadsgestalt kan ses som en lämplig anpassning till egnahemsområdet, utifrån beskrivningen ovan. Den gröna gördeln som inramar bebyggelsen i egnahemsområdets i söder utgör en viktig del och ingår i riksintresset. Förslaget innebär att stor markyta och växtlighet försvinner, höga byggnadsvolymer och fasader blir näraliggande och påträngande. Programkraven för tillbyggnaden är alldeles för stora för den tomt man valt i riksintresset. Vi anser att den norra tillbyggnaden av Neuberghska helt bör avstyras.

### Naturvärden

Parkområdet är redan mindre än stadens riktvärde för offentlig friyta. Ändå innehåller det livsmiljöer för många arter av både växter och djur. Det är en biotop med vild skog och mark, bevuxen med äldre träd, buskage och gräs, förvildade växter från egna hem och agrar historia. Som spridningskorridor och oas av betydelse för många fågelarter och insekter är den av stort naturvärde, förstärkt av

funktionen som länk för vilda djur som rådjur och harar mellan Änggårdsbergen, Mossen och Safjället. Här häckar betydligt fler fågelarter än de som nämns i planhandlingen, exempelvis ringduva, svarthätta, rödhake och gärdsmyg. De senaste åren har inneburit en minskad grönyta i omgivningarna - Chalmers har byggt hus och parkeringsplats i kanten av Mossen, brf Viva har byggt bostäder i slutningen söder om äldreboendet. På flera ställen har alltså spridningskorridorerna minskat. Frågan är när det inte längre finns någon återvändo, när vi nått "the tipping point" i miljöförändringen. Vid föreslagna bebyggelse kommer en stor del av området kring Viggeliden att få skugga en stor del av året. Utredningen visar med solstudier hur mark och byggnader beskuggas efter den föreslagna utbyggnaden vid vår- och höstdagjämning. Men betydelsen av skuggan för natur, djur och växtlighet har inte analyserats i studien. Åter en fråga om när vändpunkten nås för en definitiv förändring för olika arter av djur och växtlighet. Även karaktären av lugnt grönt stråk förändras när skuggan lägger sig över Viggeliden stora delar av dagen efter en utbyggnad. Hänvisning till sidan 16 i naturvärdesinventeringen och sidan 59 och 72 i planbeskrivningen.

Vi anser av egna iakttagelser och framför allt efter att ha tagit del av Planbeskrivningen och Naturvärdesinventeringen att den föreslagna utbyggnaden innebär en stor påverkan på området och särskilt på naturkorridoren, då denna både blir smalare och till stor del mestadels kommer att ligga i djup skugga vilket påverkar både växter och djur. Vi kräver att området får vara i fred och utvecklas med respekt för naturen.

#### Grönområdet och det sociala livet

Människor av alla åldrar använder området på många sätt. Det fungerar som en lugnande oas på vägen mellan Guldheden och Chalmers. Naturen samspelar med människor som rör sig igenom området eller vistas där. Området bjuder in många vilda djur utöver fåglar och insekter som nämns i utredningen. Här finns rådjur, harar, ugglor och t.o.m. en och annan räv och älg, ibland till förargelse men mest till glädje och förundran för människorna, en öppen lärobok för barnen. Här finns också en varierad växtlighet som rester av den agrara historien och av många boendes vilja att plantera i omgivningen, såsom fruktträd och bärbuskar, hägg och syren. Vi vill peka på slutningen öster om våra hus där ramslöken växer rikligt om våren, till glädje för skördande invånare i hela Guldheden och Johanneberg. Hit gör också (förskole)barnen utflykter, petar i marken och klättrar i träd. Grönområdet erbjuder alltså idag förutom upplevelse av park, trädgård och lekplats, också en kontakt med skog och mark. Det erbjuder en möjlighet att stanna upp, sitta ner, ta en fika. Allt detta minskar drastiskt eller försvinner efter en förändring enligt detaljplaneförslaget. Bebyggelse av den omfattning och höjd som förslaget innebär en avgörande förändring, i fråga om markanvändning men också om tillgång på sol och ljus.

Avståndet från bostadsrättsföreningens tomter till bebyggelse i äldreboendet minskar från nuvarande 80/90 meter till omkring 35 meter. Från torkladan till den nya utbyggnaden blir avståndet knappt 30 meter. Det talar mot att området kan ses som ett grön/parkområde enligt bestämmelserna där en bredd på 45 meter anges som gräns. Det blir snarare ett parkstråk mellan Chalmers och Doktor Allards gata, till största delen utan nära visuellt samband med lekplatsen intill Gamla Farvägen. Hänvisning till sidan 29 och 42 i planbeskrivningen.

Vi anser att grönområdet inte bör minskas över huvud taget med hänsyn till människors lust och möjlighet att befolka området. Detta blir särskilt relevant med tanke på att andelen offentlig friyta i området redan är något lägre än stadens riktvärde och att ett flertal byggprojekt planeras i omgivningarna (ur grönstrukturutredningen sid 16). Vidare menar vi att området kring Viggeliden efter en eventuell utbyggnad inte självklart kan räknas som ett sammanhängande parkområde med

Syréngatans lekplats eftersom förbindelsen dem emellan bara finns i norra änden av Viggeliden vid Doktor Allards gata. Med sin bredd om knappt 30 meter blir grönområdet kring Viggeliden i stället ett gång- och cykelstråk, viktigt i sig, men den sociala funktionen minskar drastiskt. Genom den tänkta utbyggnaden sker en attitydförändring: en innesluten ny verksamhet ersätter en allmän öppen och tillgänglig plats och funktion. Den tidigare förskolan hade inga staket - utanför skoltid användes (lek)platsen av alla. Vi förordar att området fortsatt skall vara öppet för allmänheten och utvecklas till park, natur - och rekreationsområde. Låt scoutstugan vara kvar eller ersättas av en byggnad i samma skala och bli en mötesplats för verksamheter i hela stadsdelen. Kanske kan där kompletteras med sittplatser och bänkar kring en upprustad grillplats. Och samtidigt kunna ge utblick och inbjudan till egnahemsområdet!

### **Byggtiden**

Till sist befarar vi att byggtiden kommer att innebära en svår tid och förändring inte bara för kringboende och passerande. Tiden förväntas bli kring två år. Hur mycket tål djurliv och växtlighet i dessa ursparade gröna korridorer som redan är förminskade till minsta möjliga på flera ställen? Fåglar, vilda djur, insekter kommer att störas av ljud och markförändringar. Kan de överleva efter omfattande grävningar, sprängningar, trafik och byggverksamhet med upplag, bodar osv, eller kanske ge upp? Hur går det med natur och uppvuxna träd i denna omgivning? Som grannar till en planerad tvåårig byggplats, 30 meter från tomtgränserna, ser vi ytterligare starkt negativa effekter av projektet. Vår vardag i hus och trädgård kommer att vara störd av buller och byggverksamhet, utöver redan beskrivna störningar och påverkan på riksintresset, naturen och den sociala miljön. Eftersom argumenten mot detaljplanen är så övertygande i dessa avseenden menar vi att det inte kan bli aktuellt med detta omfattande bygge norr om Neuberghska äldreboendet.

### **Kommentar:**

Efter samrådet har utbyggnadsförslaget omformats och detaljplanen utvecklats vad gäller gestaltning- och utformningsbestämmelser med avsikt att i större utsträckning anpassa ny bebyggelse till den befintliga strukturen och kulturmiljön.

Utformningsbestämmelserna ställer krav om en uppbruten volym i stället för en lång sammanhängande volym som samrådsförslaget redovisade. Syftet med en uppbruten volym är att ge en anpassning till den småskaliga kulturmiljön i norr. Volymen ska delas upp i fyra enheter med släpp eller indrag mellan sig. För att ytterligare anpassa bebyggelsen införs utformningsbestämmelser om material, takform, fönstersättning, färgval, takfotshöjd med mera. Den mer uppbrutna volymen möjliggör ett bevarande av siktlinje från Dr Allards gatan mot Skjutbanegatan. Förändringarna av bebyggelseförslaget innebär också mindre utbredd skuggbild och en nedbruten skala i relation till egnahemsområdet.

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 dock vara anpassad till den befintliga byggnadstypologin i egnahemsområdet. Upplevelsen av bebyggelsens skala och arkitektoniska uttryck bedöms nu utgöra en följsam övergång mellan befintlig bebyggelse i egnahemsområdet respektive äldreboendet. Den visuella påverkan bedöms därmed bli mindre.

Det omarbetade planförslaget bedöms inte innebära risk för påtaglig skada på riksintresset. Måttliga negativa konsekvenser bedöms uppkomma för kulturmiljön. I bedömningen ingår påverkan på Viggelidens/parkmiljöns kulturmiljövärden.

Angående påverkan på natur och fågelliv så bedöms den naturmark som omfattas av planområdet ha förhållandevis låg känslighet för byggnation. 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. Kompensationsåtgärder avses genomföras och med ovanstående som underlag bedöms de negativa konsekvenserna på naturmiljön därmed vara begränsade.

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. Bedömningen är att en viss byggnation inte någon större betydelse för den mindre hackspettens förmåga att sprida sig i landskapet vid Guldheden och Mossen. Huvuddelar av naturmarken kan finnas kvar och byggnaden kan uppföras med etablering enbart på den egna fastigheten eller från etablering på Doktor 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.

Angående parkmiljön så omfattas den del som ligger längs Viggeliden av det större parkområdet som i översiktsplanen benämns Syrégatans 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. Även utan Viggelidens parkstråk bedöms Syrégatans park ensam uppfylla kravet på storlek och bredd enligt stadens riktlinjer, och därmed tillgodoses behovet av bostadsnära park genom Syrégatans park.

En bredd på minst 45 meter uppfylls i andra delar av parkområdet, närmast tennisbanan, 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 parken med cirka 6 meter i detta avsnitt. Förvaltningen är medveten om att parkmiljön, även med breddningen, kommer att upplevas som smalare än idag efter byggnation.

Torkladan omfattas inte av planförslaget.

Förvaltningen noterar de sociala värden som är knutna till platsen och är medveten om deras betydelse bland annat genom arbetet med SKA/BKA-processen. Parallellt med planarbetet har ett parkförslag tagits fram med syfte att stärka och utveckla parken längs Viggeliden, utifrån befintliga förutsättningar. Läs mer i planbeskrivningen.

Omgivningspåverkan under byggtiden är inte en bedömningsfaktor gällande huruvida marken är lämplig att bygga på eller inte. Avsikten är dock att byggnationen ska genomföras med särskild omsorg för omgivningen. Därför har exploateringsförvaltningen begärt en redovisning från planintressenten som beskriver hur detaljplanen kan genomföras med denna omsorg, vilket kommer att följas upp under byggskedet. Planintressenten har även tagit emot synpunkterna angående byggtiden. Gällande störningar under byggtid finns det regelverk som ska följas. Det är inget som hanteras och föreskrivs i detaljplanen.

## **20. Fastighetsägare Neuberghska Bambergiska äldreboendet**

### **Planens syfte och förutsättningar**

Verksamheterna började byggas 1993 med ett trettioal bostäder, koscherbutik och förskola. 2010 skedde en utbyggnad av äldreomsorgen, trygghetsboendet, lokaler för skola och förskola samt en

större samlingslokal för idrotts- och kulturaktiviteter. Ambitionen i projektet har varit att skapa en bebyggelse som uppfyller alla hållbarhetsaspekter, dvs socialt, miljö och ekonomiskt. Socialt genom flergenerationsboende och skol-/idrottsverksamhet, miljö genom nollenergihus och klimatneutral byggnad, samt ekonomiskt genom att öka storleken på äldreboendet till en mer långsiktig ekonomisk bärbar enhet. Genom ett gott samarbete med stadsbyggnadskontoret har vi lyckats uppnå den kritiska massa och en utformning som möjliggör de eftersträvade egenskaperna.

*Nuvarande byggnaders strukturella karaktär har varit en tydlig utgångspunkt i utformning och gestaltning samtidigt som tillkommande byggnader ska bidra till att minska otrygga ytor kring Viggeliden med omnejd samt om möjligt befolka desamma. Det har därför varit viktigt att byggnaderna anpassats och utformats i en mänsklig skala givet den topografi som finns i området. Detaljplanen syftar vidare till att lyckas stärka de allmänna stråken runt bebyggelsen med utgångspunkten att skapa tydligare kopplingar till och från området. Kvarterens disposition och bebyggelsens utformning är tillsammans med investeringar i allmän platsmark viktiga verktyg för att uppnå planens syfte ur kulturmiljöhänseende.*

Stor hänsyn har i planarbetet tagits till Landala Egnahemsområde som är Göteborgs äldsta egnahemsområde och har genom sina olika hustyper även ett socialhistoriskt värde. Området är vidare ett tydligt uttryck för Albert Lilienbergs plan från 1911 som visar det tidiga 1900-talets planerings- och bebyggelseideal. Trots de topografiska skillnaderna kommer ett genomförande av detaljplanen ha en fortsatt stor möjlighet att uppleva områdets höga kulturmiljövärden av regionala såväl som nationell betydelse.

Detaljplanen kommer därför att fortsätta bidra till funktionsblandning och täthet genom komplettering av befintlig bebyggelse i direkt närhet till kollektivtrafik (<200m). Detaljplanen ska söka både stärka tvärförbindelsen mellan Johannesberg och Guldheden samt skapa sociala och rumsliga sammanhang enligt ovan beskrivet.

Planens målsättning och tydliga inriktning är att ingen skada eller negativ påverkan på park- och naturmark samt kulturvärdena ska uppkomma. Kommunen ansvarar för att utreda och beskriva hur riksintressets värden påverkas, samt att bedöma huruvida det riskerar att innebära betydande påverkan. Vi återkommer kring detta ansvar sam hur detta manifesteras enligt vårt förmenande. *Att Länsstyrelsen uppgett att det är tillräckligt att hålla ett avstånd på 10 meter från gränsen av bevarandeprogrammet för att inte påtagligt skada riksintresset ska tas som en bindande bedömning.* Detta skedde i ett tidigt skede inför den formella detaljplaneprocessen och kommunen har envisats med att förprövningen samt det positiva planbeskedet inte har någon tyngd inom ramen för detaljplanarbetet.

Planarbetet har därför mycket riktigt riktats in på att i största möjligaste mån öka kvaliteten på kvarstående allmänplats, parkliknande områden samt upplevd natur i slänterna.

Vi vill noggrant påpeka att konsekvenserna av planförslaget är att det tillförs allmän platsmark då mark som tillhör stiftelsernas tomträtt överförs till kommunen och läggs ut som allmän platsmark i detaljplanen. Totalt sett innebär det att mark som ianspråktoes för utbyggnad mot norr är ungefär lika mycket som mark som frigörs och läggs ut som allmänplatsändamål. Dessutom ianspråktoes mark som är mindre lämplig för "parkändamål" då den marken dels är bevuxen med sly och dels är otillgänglig på grund av kraftiga sluttande slänter.

Vidare möjliggör detaljplanen nödvändig och högkvalitativ boendemiljö och arbetsmiljö för verksamheterna på platsen vilket inte nog kan betonas.



## Planens innebörd och genomförande

Planområdet angränsar i söder till Doktor Allards gata och till parklikt område samt grönområde i norr, väster och öster. Området mot norr är självsådd och kan knappast i dagens planläge betraktas som parkområde.

Söder och väster om planområdet finns komplex av höga flerfamiljshus medan bebyggelsen norr om planområdet präglas av villabebyggelse med trädgårdar och mellanliggande grönområden. I öster tar Chalmers högskoleområde vid. *Landala Egnahem visar på en robusthet och ett eget starkt uttryck där det är uppenbart att området klarat utmaningarna som ligger i när det byggs i dess närområde. Det välbevarade egnahemsområdet med klar avgränsning och enhetlighet hävdar sig väl i stadsdelen. Det innebär att den påverkan en utbyggnad av Neuberghska Bambergiska Äldreboendet utgör kommer att vara acceptabelt under förutsättningarna att den anpassas enligt framtaget gestaltungsprogram.*

Under arbetet med detaljplanen har avvägningar gjorts mellan olika allmänna intressen, såsom riksintresse för kulturmiljövården, övriga kulturmiljövården, naturvården, friyta för barn samt verksamhetsintresset. *Att skapa utvecklingsmöjligheter för befintlig verksamhet bedömer kommunen väger tyngst mellan rådande intressen.*

Föreslagen bebyggelse har en stor betydelse i att stärka platsen genom en ökad mänsklig närvaro vilket i sig skulle kunna stärka andra platsen runt om i planområdet i frågor kring mänskliga möten och möten mellan olikheter. Idag är området otryggt och obefolkat och dåligt upplyst.

## Riksintresse kulturmiljövården 3 kap 6 § MB

Stora delar av det sammanhängande stadsområdet i Göteborgs stad omfattas av riksintresse för kulturmiljövården, framförallt gäller detta de centrala delarna av staden där Guldheden ingår. Samtidigt pågår omvandling och förändringar inom denna del av staden vilket ökar behovet av förutsägbarhet kring vari riksintressena består samt när de kan anses vara tillgodosedda eller när risk för påverkan kan uppstå. Göteborg Stad har under 2021 tagit fram fördjupade och utvecklade värdebeskrivningar av riksintressena för kulturmiljövård inom det sammanhängande stadsområdet. Syftet har varit att ge bättre stöd för bedömningar hur riksintresset kan tillgodoses i den fysiska planeringen.

## Överensstämmelse med och avvikelse från översiktsplanen

### *Landala Egnahem*

Landala Egnahem utgör en väl sammanhållen enklav belägen på en plåtå i Landalabergen. De brunmålade byggnadskropparna tillsammans med gatusträckningar och platsbildningar utgör en unik kulturhistorisk miljö. Under de cirka hundra år som området funnits har omgivningarna förändrats. På 1920-30-talet byggdes landshövdingehuset norr om området. De ligger helt nära tvärs över Ljunggatan. Stadsplanen är upprättad av Albert Lilienberg som även står för utformningen av Landala Egnahem. Helt uppenbart ansåg han att de båda bebyggelsesorterna samspelade bra. På 1950-talet kom Guldhedens bostadsbebyggelse och tre höghus byggdes utmed Syster Ainas gata helt nära egnahemsområdet. Influenser från dessa näraliggande byggnadskroppar är omfattande vilket framgår av foton från området. Framförallt är folkhemmets bostadsbebyggelse påtaglig med sina höga hus som är grupperade i olika formationer.

Planförslagets innebörd gällande förtätning i staden överensstämmer med översiktsplanens intentioner. Kommunen bedömde tidigt i detaljplanearbetet att det förelåg en risk att förtätningen skulle innebära betydande påverkan på riksintresset för kulturmiljövården.

Ovanstående resulterade i fördjupade utredningar som har genomförts vad gäller Riksintresseområdet Landala Egnahem.

### *Planområdet i Södra Guldheden*

Södra Guldheden är ett centralt område med närhet till service, grönområden och kollektivtrafik. Området är attraktivt för boende i alla åldrar, för äldre och inte minst för familjer med barn och ungdomar. Planområdet ligger mindre än 200 meter från Dr Fries Torg i stadsdelen Guldheden och i anslutning till befintliga byggnader inom verksamheten för Neuberghska Bambergiska Äldreboendet, Montessoriskolan Alexandra samt fristående förskolan Noak Ark.

Byggnadsnämnden beslutade år 2017 att upprätta detaljplan för ett bearbetat förslag för äldreboende m.m. samt om möjligt upprusta Viggeliden till gång- och cykelbana då det är en viktig koppling mellan Guldheden och Chalmersområdet. Detaljplanearbetet har av anledningar som vi som planintressent inte haft möjlighet att påverka haft en längre prövningstid än önskvärt.

Vi som planintressenter har med hänsyn till de betydelsefulla kulturmiljöer som finns i Guldheden och med anledning av att planen kan medföra en betydande miljöpåverkan medverkat till att utreda de frågor som behövt en djupdykning enligt ovan. Planförslaget menar vi innebär att det i området etableras en rationell och en mer orienterbar struktur både i den södra och norra delen av planområdet till gagn för såväl verksamheter som för området i övrigt. Viggeliden och de grönområden som finns i den norra delen av planområdet upplevs som både otrygga och otillgängliga idag. Orienterbarheten och upplevelsen av den omkringliggande terrängen stärks av det nu liggande planförslaget. Bebyggelsestrukturen kopplas dessutom bättre till de omkringliggande delarna av södra Guldheden.

### *Bebyggelsen*

Planens syfte är bland annat att värma 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. Detta är i linje med intentionerna i översiktsplanen.

Tillbyggnaden mot norr har en organisk form som är anpassad till Viggeliden som sparar stora, rumsbildande träd och möjliggör att det fortsatt kan finnas kvar en lekplats vid Viggeliden. En slingrande form gör det möjligt att tillbyggnaden kan uppföras på de delar som är mindre attraktivt ur parksynpunkt, dvs på de delar av "parken" där terrängen är otillgänglig. Parken saknar intimitet och skötsel idag. Bebyggelsen i planförslaget med tillhörande plankarta är naturanpassad, genomtänkt grupperad i topografin samt omsorgsfullt utformad i nära dialog med planmyndigheten.

Bebyggelseförslaget håller en hög arkitektonisk kvalitet. Riksintresset för kulturmiljövården tillgodoses därigenom. Upplevelsevärden som har legat till grund för bebyggelseförslaget är, skala, variation av skala, intim/öppenhet, mjuka gränser, grönska, rumslighet, terränganpassning med siktlinjer som ständigt förändras har varit en övergripande målbild.

Placeringen av byggnaderna i relation till övrig bebyggelse regleras genom planbestämmelser med hög detaljeringsgrad för att kunna anpassas till riksintresset för kulturmiljövården. Områdets särskilda värden är fortsatt läsbara även efter genomförande av förslaget till detaljplan.

Som planintressent har vi tillsammans med stadsbyggnadskontoret, inom ramen för detaljplanearbetet tagit fram i ett stort antal skisser för att hitta former för att dels uppfylla verksamhetens krav samtidigt som riksintresse och naturvärden beaktas utifrån den betydande påverkan som bebyggelsen kan

innebära. Byggnaderna, liksom projektet i sin helhet, ingår som en del av ett experiment i full skala – Positive Houseprint Housing.

Ambitionen är att ur ekologisk, ekonomisk och social synvinkel skapa ett föredömligt exempel på ett hållbart byggande. Parallellt med byggnadsprojektet pågår forskning vid Göteborgs Universitet och Chalmers vars resultat skall inarbetas så långt som möjligt i byggnationen.

Riksintresseområde samt föremål för riksintresse för kulturmiljön

#### *Riksintresse kulturmiljövården*

Planförslagets miljökonsekvensbeskrivning (MKB) och social konsekvensanalys samt barnkonsekvensanalys (SKA/BKA) betonar risker för negativ påverkan på platsens rumsliga sammanhang.

Tvärtemot de betonade riskerna så kommer den planerade bebyggelsen i norr placeras med ett anpassat avstånd för Viggeliden som bidrar till trygghet och ett befolkat stadsrum, men också att grönområdet rustas för fler.

Vi som planintressenter delar inte den bedömning som den upphandlade MKB-konsulten har gjort och vi anser att MKB:n är svår att tolka och innehåller många negativa påpekanden, utan angivelse av vad påpekandet innebär för riksintresset. Sentida ändringar i byggnadshöjder, exempelvis intilliggande höghus från femtiotalet, landshövdingehus i norr och kyrka från 60-talet har inte på ett avgörande sätt försvårat läsbarheten avseende "riksintresset" inom riksintresseområdet.

*Det som är av avgörande betydelse är att man inte har förändrat något inom Landala Egnahemsområdet vilket gjort riksintressets uttryck mycket robust och hållbart. Den tillkommande bebyggelsen enligt planförslaget präglas av en nedtrappning i höjd, i och med att bebyggelsen följer de topografiska förutsättningarna. Samtliga karaktärsdrag och strukturer vad gäller både höjd och utbredning där Landala Egnahem återfinns i den nya bebyggelsen medför att riksintresset är fortsatt avläsbart med nu liggande förslag till detaljplan. Planförslaget skapar såväl orienterbarhet som ett varierat stadsrum som en fortsättning på befintlig bebyggelse.*

Stora delar av det sammanhängande stadsområdet i Göteborg omfattas av riksintresse för kulturmiljövården, framför allt gäller detta de mer centrala delarna av staden i allmänhet, och Guldheden i synnerhet. Det pågår omvandlingar och förändringar inom stora delar av den centrala staden vilket på senare år ökat behovet av förutsägbarhet kring vad riksintresset består av samt när dessa kan anses vara tillgodosedda eller när risk för olika former av påverkan kan uppstå.

Göteborg Stad har tagit fram fördjupade och utvecklade värdebeskrivningar av riksintressena för kulturmiljövård inom det sammanhängande stadsområdet i syfte att underlätta dialogen vid detaljplanearbete. Kommunen har gjort nödvändiga avvägningar mellan olika intressen och beaktat befintliga förhållanden som kan komma att påverka genomförandet av detaljplanen vid Doktor Allards gata. Oberoende av detaljplanen kommer omfattande arbeten ändå bli nödvändiga eftersom kopplingen mellan Guldheden och Chalmersområdet är i stort behov av upprustning för att tillgängliggöras för fler att promenera och cykla mellan områdena.

Planintressentens samlade bedömning

*Planintressentens samlade bedömning är att förslaget till ny detaljplan bidrar till en god bebyggd miljö och ger möjlighet att utveckla en hållbar och attraktiv del av staden och goda boendemiljöer uppnås och förstärks. Stiftelserna är medvetna om att målkonflikter uppstår i centrala delar av staden, vilket blir en direkt följd av att komplettering och mål om fler äldreboendeplatsen, värnanden av*

grönområden och andra funktioner som krävs i en växande stad. Utan komplettering av befintlig bebyggelse i planområdet förloras möjligheten till nya äldreostäder och verksamheter i en mycket attraktiv del av staden där också möjligheten för en hållbar utveckling kan ske till förmån för såväl våra unga som äldre invånare.

*Att inte komplettera befintlig bebyggelse går emot fortsatt utveckling av staden och emot stadens uppsatta strategiska mål, bland annat om en tätare och tryggare stad byggd inifrån och ut. Detaljplanen menar vi är förenlig med översiktsplanen för Göteborg. Planerade förändringar kommer inte påtagligt skada de värden som ligger till grund för riksintresseanspråket för kulturmiljövården Landala Egnahem. Kompletteringar inom riksintresseområdet är och kommer fortsatt att vara en del av riksintressets historia, med de kommer att ske med utgångspunkt i platsens historia. Uttrycken för riksintresset, den historia som format platsen, ska fortsatt finnas kvar och präglade delar av Guldheden.*

Det är frågor som är mycket aktuella att belysa i Göteborg som är under stark expansion. Som planintressent vill vi understryka vikten av att riksintresset för kulturmiljövården ska hanteras som en tillgång och inte ett hinder i utvecklingen och i planeringssammanhang i och runt Guldheden. Riksintresset för kulturmiljö för kulturmiljövården och riksintresseområdet är en signal för samverkan. *Vi vill även påpeka att det råder stor förvirring av vissa begrepp som sammanblandas och upplevs som missvisande.* Länsstyrelsens informationskartor framläggs i MKB:n och planbeskrivningen utan läshänvisning kring hur kartan ska läsas och förstås vad gäller gränser för riksintresseområde samt gräns för kulturmiljövården. Genom obefintlig hänvisning tror läsaren att planbeskrivningen till detaljplanen att förslaget till ny bebyggelse gör "intrång" på riksintresset för kulturmiljövården, Landala Egnahem.

Vi har vidare noterat att språkbruket och begreppen "betydande påverkan och skada", respektive "påtaglig skada" sammanblandas extensivt, medan det statliga (Länsstyrelsen, Riksantikvarieämbetet) språkbruket är konsekvent och förtydligande kring vilka hänsyn som behöver vidtas. Med samma ambition som kommunen vill vi tillvarata kulturmiljövårderna i denna detaljplan. Som planintressent är vi minst lika måna att så sker då vi finns i planområdet med våra verksamheter.

Vad menas med påtaglig skada? Vem ansvarar för planprocessen? Vad är ett riksintresseområde? Riksintressegräns? Vad är gräns för kulturmiljövården? Hur använder kommunen Länsstyrelsens informationskartor? Vilken roll har Riksantikvarieämbetet? Många frågor som söker svar inför granskningsskedet.

*Vi har vidare noterat stora briser i tillämpningen av lagstiftningen för hur kulturmiljövården skall skyddas. Stadsbyggnadskontoret har sökt att leda i bevis att det är fråga om ett direkt ingrepp i riksintresset då de anser att hela dalgången/Viggeliden, spårvagnsområdet, befintliga hus från femtiotalet m.m. bör ingå i riksintresset för kulturmiljövården. Kommunens ansvar är att definiera riksintresset tydligare och sätta en gräns för kulturmiljövård vilket är utfört genom stadens bevarandeprogram m.m. Kommunen har själva i bevarandeprogrammet angett en gräns för kulturmiljövården vilket är den gräns som Länsstyrelsen har beaktat i förprövningen.*

I föreliggande detaljplan har kulturmiljövårdens intressen uppfattats och hanterats som ett hinder istället för en resurs i utvecklingen av stadsdelen. Planhandläggarna har haft svårt att uttolka hur värdena bäst kan tas tillvara trots kommunens framtagna vägledning som finns som bilaga till den antagna översiktsplanen. Den nya översiktsplanen söker redovisa hur riksintresset för kulturmiljövården ska tillgodoses. *Vi hade önskat att riksintresset för kulturmiljö såg som en tillgång och inte som ett hinder i utvecklingen av Guldheden. Förändringar, som ger rätt förutsättningar och underbyggs med kunskap, främjar en långsiktig hushållning av riksintresset.*

*Till detta yttrande medföljer bilagor som beskriver det mödosamma arbete som vi som planintressent presenterat för stadsbyggnadskontoret. Dessa bilagor har planmyndigheten inte tagit med som en del av planbeskrivningen trots att dessa utredningar har varit en viktig del av de bedömningar som gjorts i planprocessen.*

*Vi som planintressenter har förslag till planunderlag tagit hänsyn till riksintresseområdets förutsättningar. Vi känner oss trygga i att ha utformat ett planförslag i samverkan med stadsbyggnadskontoret som fullt ut tar hänsyn till och förstärker riksintresseområdets kvaliteter. I en avvägning mellan enskilda och allmänna intressen bedömer vi områdets kvaliteter i stora drag kan behållas med planförslaget och att en komplettering av bebyggelsen i enlighet med planförslaget är lämplig.*

### **Kommentar:**

Synpunkterna noteras. Planförslaget har omarbetats i samråd mellan planintressenten och staden varför särskilda kommentarer inte lämnas på detta yttrande. För att ta del av förvaltningens samlade bedömningar och konsekvenser av granskningsförslaget, vänligen läs planbeskrivningen.

## **Bostadsrättsinnehavare, hyresgäster, boende**

### **21. Fastighetsägare 1 och 2 på Skjutbanegatan**

“Egnahemsområdet är Göteborgs äldsta och det arkitektoniskt mest konsekvent genomförda” (Kulturmiljöer av riksintresse, Länsstyrelsen i Göteborg och Bohuslän, Rapport 2008:8).

Landala Egnahemsområdet byggdes under åren 1913 till en bit in på 1920-talet. I området bor mer än 100 hushåll. Området är ritat av arkitekt Carl Westman och stadsplaneraren var Albert Lilienberg. Stadsplanen fastställdes år 1911. Husen byggdes av de som senare kom att bo i den och har sedan ett drygt sekel bebotts av människor som vårdar sina hus och trädgårdar i detta unika *riksintresse* med dess restriktioner. Landala Egnahem är ett område som ofta besöks av studenter från Arkitektutbildningen på Chalmers i Göteborg. Detta p.g.a. att området är ett framstående exempel på sammanhållen stadsplanering.

Landala Egnahem är omgärdat av ett grönt område som tillhör riksintresset och som utgör detta områdes unika “enhetliga miljö som utgör en mycket tidstypisk och välbevarat egnahemsområde från perioden 1210-20” (Kulturmiljöer av riksintresse, Länsstyrelsen i Göteborg i Bohuslän, Rapport 2008:8).

“Landala Egnahem bildar stadsplan, byggnader och växtlighet i en ovanligt fin samstämd helhet. Området utgör härigenom ur arkitekthistorisk synpunkt ett av de mest intressanta exemplen i landet på samordnad egnahemsbebyggelse från 1910-talet” (Riksintressen för kulturmiljövården, Länsstyrelsen, Göteborg och Bohuslän 1992).

I Sveriges Rikes lag antagen av Sveriges riksdag, Miljöbalken (1998:808) kapitel 3, paragrafen 6 står att läsa: “Mark-vattenområden samt fysisk miljö i övrigt som har betydelse från allmän synpunkt på grund av deras naturvärden eller kulturvärden eller med hänsyn till friluftslivet skall så långt som möjligt skyddas mot åtgärder som kan påtagligt skada natur- eller kulturmiljön. Behovet av grönområden i tätort och i närheten av tätort skall beaktas. Områden som är av riksintresse för naturvärden, kulturmiljövården eller friluftslivet skall skyddas mot åtgärder som avses u första stycket”. Observera skallkravet.

I en serie som SVT gjort om "Arkitektens pärlor", se YouTube, är Landala Egnahem ett av de områden som där är medtaget som sådant.

Vårt Landala Egnahem bevistas ofta av människor som promenerar på sin väg till arbete, skola eller annat på föreläsning av lärare från Chalmers eller turister från när och fjärran som besöker vårt område. Även människor som promenerar runt för att på egen hand eller tillsammans med andra njuta av denna trädgårdsstad med dess omgärdade gröna område med blommor, träd och buskar, både levande och döda som alla behövs för en levande natur, ugglor, hackspett och andra fåglar, harar, grävling, rådjur, insekter och andra smådjur eller ljuset och himmeln som man på promenaden kan se aningen med solljus månljus eller stjärnblick.

Nu har Neubergska Bambergiska äldreboendet bekostat och utarbetat en detaljplan där de önskar bygga ut det befintliga instängslade äldreboendet. Inte bara utöka äldreboendet utan även bygga skola, lägenheter och kontor under titeln "Äldreboende och andra byggnader" på mark som är del av *riksintresset*.

Den föreslagna detaljplanen är utan vett och sans och utgör ett oförskämt intrång i riksintresset och för alla som bor där. Mest för de hus som ligger närmast detta särintresse, med en byggnad både lång, hög och på mark som ingår i riksintresset. Förslaget är en skandal som skulle förstöra detta unika riksintresse för människor som skött och vårdat området i 100 år och som har medverkat för dess tillgänglighet som medför stor glädje för alla Göteborgs invånare och besökare i alla åldrar, både vuxna och barn.

### **Kommentar:**

Efter samrådet har utbyggnadsförslaget omformats och detaljplanen utvecklats vad gäller gestaltning- och utformningsbestämmelser med avsikt att i större utsträckning anpassa ny bebyggelse till den befintliga strukturen och kulturmiljön.

Utformningsbestämmelserna ställer krav om en uppbruten volym i stället för en lång sammanhängande volym som samrådsförslaget redovisade. Syftet med en uppbruten volym är att ge en anpassning till den småskaliga kulturmiljön i norr. Volymen ska delas upp i fyra enheter med släpp eller indrag mellan sig. För att ytterligare anpassa bebyggelsen införs utformningsbestämmelser om material, takform, fönstersättning, färgval, takfotshöjd med mera. Den mer uppbrutna volymen möjliggör ett bevarande av siktlinje från Dr Allards gatan mot Skjutbanegatan. Förändringarna av bebyggelseförslaget innebär också mindre utbredd skuggbild och en nedbruten skala i relation till egnahemsområdet.

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 dock vara anpassad till den befintliga byggnadstypologin i egnahemsområdet. Upplevelsen av bebyggelsens skala och arkitektoniska uttryck bedöms nu utgöra en följsam övergång mellan befintlig bebyggelse i egnahemsområdet respektive äldreboendet. Den visuella påverkan bedöms därmed bli mindre.

Det omarbetade planförslaget bedöms inte innebära risk för påtaglig skada på riksintresset. Måttliga negativa konsekvenser bedöms uppkomma för kulturmiljön. I bedömningen ingår påverkan på Viggelidens/parkmiljöns kulturmiljövården.

## **22. Fastighetsägare 3 på Skjutbanegatan**

Som boende i Landala Egnahems södra del anser jag Neuenberghskas utbyggnad, inom riksintresse, kraftigt påverkar upplevelsen av en q-märkt trädgårdsstad från första delen av 1900-talet.

Viggelidens park som är en del av riksintresset förstärker trädgårdsstadens ideal och det lugn som området utstrålar. Parken och lekplatsen används av många av områdets barn och föräldrar.

I dagsläget är 50% av Egnahemsområdets innevånare över 65 år så ett generationsskifte är på gång och fler barn kommer att finnas i området. I rapporten tas barnperspektivet upp vilket är utmärkt men det finns även ett äldreperspektiv. Guldheden har många äldre innevånare som bor i hyreshusen. Behovet av rekreation och social samvaro är stort. Rusta varligt upp Viggeliden med bänkar och bord som inbjuder till sköna stunder sommartid under trädens skugga. Den föreslagna upprustningen av Viggeliden med ramp gör att äldre kan ta sig dit med rullator och rullstol.

Om Neuenberghskas tillbyggnad med 4+2=6 våningar 10 meter från Viggeliden blir av finns det ingen park kvar. Det som kallas Syrengatans park hänger inte samman med Viggeliden och består av en lekplats och en brant sluttning ner mot tennisbanan. Inget parkområde att tala om.

Landala Egnahem har funnits i 110 år och fått behålla sina fina Nationalromantiska stil. Vi som bor här är stolta över området och vårdar husen och trädgårdarna för att kommande generationer kan ta över.

Förstör inte Göteborgs främsta exempel på det nationalromantiska idealet genom att godkänna Neuenberghskas brutala utbyggnad inom Riksintresset.

#### **Kommentar:**

Efter samrådet har utbyggnadsförslaget omformats och detaljplanen utvecklats vad gäller gestaltning- och utformningsbestämmelser med avsikt att i större utsträckning anpassa ny bebyggelse till den befintliga strukturen och kulturmiljön.

Utformningsbestämmelserna ställer krav om en uppbruten volym i stället för en lång sammanhängande volym som samrådsförslaget redovisade. Syftet med en uppbruten volym är att ge en anpassning till den småskaliga kulturmiljön i norr. Volymen ska delas upp i fyra enheter med släpp eller indrag mellan sig. För att ytterligare anpassa bebyggelsen införs utformningsbestämmelser om material, takform, fönstersättning, färgval, takfotshöjd med mera. Den mer uppbrutna volymen möjliggör ett bevarande av siktlinje från Dr Allards gatan mot Skjutbanegatan. Förändringarna av bebyggelseförslaget innebär också mindre utbredd skuggbild och en nedbruten skala i relation till egnahemsområdet.

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 dock vara anpassad till den befintliga byggnadstypologin i egnahemsområdet. Upplevelsen av bebyggelsens skala och arkitektoniska uttryck bedöms nu utgöra en följsam övergång mellan befintlig bebyggelse i egnahemsområdet respektive äldreboendet. Den visuella påverkan bedöms därmed bli mindre.

Det omarbetade planförslaget bedöms inte innebära risk för påtaglig skada på riksintresset. Måttliga negativa konsekvenser bedöms uppkomma för kulturmiljön. I bedömningen ingår påverkan på Viggelidens/parkmiljöns kulturmiljövärden.

Angående parkmiljön vill förvaltningen förtydliga att den del som ligger längs Viggeliden är del av det större parkområde som lyfts fram i översiktsplanen som heter Syrengatans park och Viggelidens gångstråk. Bedömningen är att parkmiljön i sin helhet uppfyller kriterierna för en bostadsnära park, vilket enligt stadens riktlinjer innebär att parken bör vara minst 0,2 hektar. En bredd på minst 45 meter uppfylls i andra delar av parkområdet, närmast tennisbanan, 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 parken med cirka 6 meter i detta avsnitt. Förvaltningen är medveten om att parkmiljön, även med breddningen, kommer att upplevas som smalare än idag efter byggnation. Ett borttagande av park längs hela Viggeliden skulle inte orsaka någon brist på bostadsnära park i området, då andra delar av parken kvarstår och uppfyller kriterierna.

Parallellt med planarbetet har ett parkförslag tagits fram med syfte att stärka och utveckla parken längs Viggeliden, utifrån befintliga förutsättningar med en naturlig karaktär. Läs mer i planbeskrivningen.

### **23. Fastighetsägare 4 på Skjutbanegatan**

Vi på Skjutbanegatan 26 hävdar att vi i enlighet med 5 kap 11 § 1 st 2 p PBL ska omfattas i sakägarkretsen eftersom vår utsikt i sydlig riktning menligt skulle urbaniseras efter uppförande i enlighet med förslag till detaljplan, horisontlinjen påverkas, förändrade ljusförhållandens påverkan på växtligheten i den kvarvarande korridoren längs Viggeliden samt den relativa närheten till säkerhetsrisken som den tänkta verksamheten kan tänkas medföra. Urbaniseringen illustreras väl av figur 60 och 61, s 96-97 i planförslaget som bygger på ett fotografi taget i höjd med Skjutbanegatan 30. Alla mellanrummen mellan husen i Bostadsrättsföreningen Sjöormen är lika stora varför jämförelsen av nämnda figurer i sak är relevant även för oss på Skjutbanegatan 26. Figur 61 visar hur framträdande de föreslagna byggrätterna skulle bli om de realiserar enligt förslaget. Vidare illustrerar Figur 40, s 56, hur mycket högre den föreslagna 4-5 våningars byggnad kommer bli i förhållande till husen i bostadsrättsföreningen Sjöormen vilket gör horisontlinjen mer urban. Planförslaget analyser föredömligt effekterna på ljusförhållandena av det föreslagna södra punkthuset och för tillkommande innergårdar men det saknas förutsägelser och analyser av effekterna på växtligheten längs Viggeliden från det minskade dagsljusinflödet orsakat av den höga byggrätten. Hur kommer detta påverka trädbarriären som erbjuds av dagens naturparksområde? Vi befärrar att de förändrade ljusförhållandena med tiden kommer utarma växtligheten norr om den norra tillbyggnaden varför synligheten av nya byggnader riskerar att tillta med åren. Säkerhetsrisken vid eventuella sprängattentat vid den norra gränsen av de föreslagna byggnaderna tilltar definitivt med närmandet till vår bostad. Byggherren har dessutom försäkrat att inga skyddsåtgärder såsom stängsel eller dylikt kommer anläggas längs Viggeliden varför denna relativt undanskymda plats med bra flyktvägar kan tänkas erbjuda attentatmöjligheter.

Huvudregeln gällande samråd vid förslag till en detaljplan regleras i 5 kap 11 § PBL. I första stycket framgår de aktörer som kommunen har en lagstadgad skyldighet att samråda med. Mot bakgrund av det nämnt ovan anser vi att vi omfattas av både rekvisiten ”sakägare” och ”berörs”.

För det fall att vi inte skulle omfattas av sakägarkretsen vill vi göra gällande att vi likväl ska omfattas av kommunens skyldighet att samråda med oss gällande förslag till detaljplan. 5 kap 11 § PBL ställer i 2 st upp ett undantag gällande skyldigheten att samråda med *bostadsrättshavare, hyresgäster, boende eller organisationer av hyresgäster, om det är uppenbart att förslaget saknar betydelse för dem.*

Innebörden av ”uppenbart att förslaget saknar betydelse för dem” diskuteras i Karnovkommentaren, Pontus Gunnarsson, till 5 kap 11 § som följande: ”Med uttrycket ‘uppenbart saknar betydelse’ avses att frågan verkligen ska vara ovidkommande för de uppräknade intressenterna. Planändringar som enbart avser förlängning av genomförandetid eller bara bekräftar rådande förhållanden kan vara exempel på sådana frågor som vanligtvis saknar betydelse för de boende”; Vi gör gällande att förslaget inte uppenbart saknar betydelse för oss, alltså omfattas vi inte av undantaget.

Vi gör även gällande att vi omfattas av överklagandekretsen uppräknad i 13 kap 8 § PBL vilken hänvisar till 42 § FL: ”Ett beslut får överklagas av den som beslutet angår, om det har gått honom eller henne emot.”



I enlighet med ovan anförda sakförhållanden hävdar vi därför vårt sakägarskap.

### Riksintresse

Antikvariska konsekvensbeskrivningen s 3. ”Om en åtgärd mer än obetydligt inverkar på miljöns förmåga att särskilt väl belysa riksintressets kulturhistoriska sammanhang finns risk för påtaglig skada.”

Jag anser det uppenbart att föreliggande planförslag med en stor utbyggnad av Neuberghska äldreboendet skulle innebära en påtaglig skada på riksintresset Landala Egnahem. Förordar av bland annat ovan nollalternativet.

Jag instämmer med den sammantagna bedömningen i den Antikvariska konsekvensbeskrivningen. Då även mellanrummen mellan husen är omistliga delar av kulturmiljön blir det en stor negativ påverkan på närvaron av omgivande grönska kring Landala Egnahem då två av tre trädridåer kommer att försvinna genom byggnationen. En ridå ligger i änden av Sjöormens trädgårdar mot Viggeliden, en som ligger i slänten mot förskolan/scoutstugan och en som ligger mellan förskolan/scoutstugan och befintligt äldreboende. Idag finns det siktlinjer mellan huset som vetter mot den grönskade ring som omgärdar området. Sjöormens trädgårdar övergår också sömlöst i den omgärdande grönskade ringen.

Den exemplifierade siktlinjen mellan byggnaderna vid Skjutbanegatan 30 och Viggeliden ser olika ut beroende på var på Skjutbanegatan man befinner sig. S 36, figur 24. Bifogar bilaga 1, 2 och 3 som visar några siktlinjer som Skjutbanegatan 26 har mot den grönskade ringen och dess betydelse och som ter sig lite annorlunda jämfört med nr 30.

Den visuella påverkan av den nya byggnaden blir orimligt stor för riksintresset Landala Egnahem. Den planerade byggnaden kommer fullständigt att ta överhanden över husens mellanrum och också bli helt dominerande ovan husen då Landala Egnahemshuset är byggda i 1 ½ plan och planerad byggnad i fyra och delvis fem plan och kommer att upplevas som en vägg mot oss på Skjutbanegatan och hela Landala Egnahem. Byggnadsplatsen ligger också på en höjd i förhållande till husen på Skjutbanegatan.

Området Landala egnahem tappar en stor del av sin mycket viktiga egenart med den gröna ringen som omgärdar området, då den bryts på ett stort område mot planerad bebyggelse. Då planerad byggnad även skall sträcka sig ända ut mot Doktor Allards gata försvinner en ytterligare grön yta med en trädridå mot gatan.

Planerad byggnad kommer enbart ha fönster som vetter mot Skjutbanegatan. På kvällstid kommer det att bli en mycket stor ljuspåverkan/ljusförorening vilket påverkar djurlivet och dess förutsättningar. Detta har inte beaktats i förslaget. Även boendekvaliteten för de boende på Skjutbanegatan påverkas negativt av att bo vid en dominerade upplyst fasad. Detta är något som inte går att värja sig från, varken för djur eller människor.

Den torklada som Sjöormens äger och nyttjar saknas i de flesta illustrationer samt tas inte hänsyn till.

### Naturparken

S 11: *Föreslagen bebyggelse bedöms ha betydelse för att stärka platsen genom en ökad mänsklig närvaro vilket i sig skulle kunna stärka platser runt om planområdet i frågor kring mänskliga möten och möten mellan olikheter* vilket genom planen blir tvärt emot i den praktiska verkligheten. Den planerade byggnaden kommer inte ha någon öppning alls mot Viggeliden, utan tvärt om få ett starkt yttre skalskydd för att skydda de boende mot möjliga angrepp. Ingen interaktion överhuvudtaget alltså. De som är boende på befintligt äldreboende rör sig främst inom befintlig byggnad och dess innergård.

De elever som går på skolan ses aldrig vistas utanför skolområdet och skjutsas främst i bil till/från entrén. Jag uppfattar det som att de flesta elever inte bor i närområdet. Så den så kallade ökande mänskliga närvaron består då av antingen en promenad mellan Doktor Fries torgs spårvagnshållplats via trottoaren på Doktor Allards gata till byggnaden alternativt skjutsas i bil till/från skolan vid entrén.

Det har varit en fantastisk närvaro i och med förskolan och scoutverksamhet och är det även nu då området är helt öppet och tillgängligt för alla som önskar, för utevistelse och naturupplevelse i bostadsnära miljö. Extra positivt är att området bara är delvis tillrättalagt, vilket ger en intressant miljö för förskole- och skolverksamhets naturupplevelse och studier.

Den lilla kvarvarande naturparken kommer att skuggas en stor del av dagen i och med den höga och långa planerade bebyggelsen. Detta kommer menligt att påverka den kvarvarande växtligheten på ett negativt sätt och minska naturvärdena och förutsättningar för biologisk mångfald. Saknar att det ingenstans nämns de harar som bor i området samt steglits.

Det parkområde som markeras i Naturvärdesinventering av ett område vid Guldheden, Göteborgs stad, bilaga 2, markering 2 visas som EN sammanhängande yta. På grund av stora nivåskillnader och vegetation är det inte i praktiken görligt att röra sig mellan Viggeliden och lekplatsen vid Estniska huset. Det är två helt olika rum där lekplatsen bara nås via gångvägen som startar vid Doktor Allards gata. Parkområdet är alltså betydligt mindre än vad som visas på ett flygfoto och två separata.

#### **Barnperspektiv och säkerhetsaspekt i dubbel bemärkelse**

En stor, hög institutionell byggnad, slutet som en mur, inbjuder inte till lek. Det som blir kvar av den nuvarande naturparken blir dessutom bara en grön remsa som knappast kan kallas park.

Den planerade byggnaden får enligt beskrivning ett starkt skalskydd för de boende i den nya byggnaden, men det saknas helt perspektivet att skydda dem på utsidan, dvs de lekande, passerande och boende i Sjöormen samt även dem längre in i Landala Egnahem. Vilka föräldrar vågar att låta sina barn leka vid en känd säkerhetsrisk?

För att ersätta den idag befintliga cykel/mopedväg som kommer att försvinna genom byggnation på platsen, behöver gångvägen på Viggeliden breddas för att möjliggöra alternativ väg. Detta blir ett ytterligare ingrepp och minskning av naturparksmiljön.

Den kommande genomfartstrafiken med cykel/moped kommer att innebära en trafikfara för lek och rekreation i området då ytan kommer korsas av snabbare trafik än idag. Detta har inte överhuvudtaget beaktats i förslaget. Genomfartstrafiken kommer också att påverka friden i området med en ökad ljudbild.

Bilder som bilagt yttrandet:



**Kommentar:**

Med sakägare avses i första hand ägare till fast egendom och innehavare av annan särskild rätt i denna än bostadsrätt och hyresrätt. Grannar som inte är rågrannar anses vanligtvis inte vara sakägare men de kan ändå vara berörda och kan även klaga på beslutet.

Planförslaget har omarbetats med anledning av inkomna synpunkter gällande påverkan på naturmiljö och kulturmiljö. Planförslaget har omarbetats för att i större utsträckning anpassas till egendomsområdet. Den visuella påverkan bedöms därmed bli mindre. En mer utförlig bedömning kring detta framgår i miljökonsekvensbeskrivningen. Med anledning av att förslaget har omarbetats görs nu bedömningen att planförslaget inte riskerar påtaglig skada på riksintresset. Måttliga negativa konsekvenser bedöms uppkomma på kulturmiljövärdena. Befintligt djur- och växtliv är idag anpassat

till ett urbant sammanhang. Någon betydande påverkan bedöms inte uppkomma av den anledningen. För en mer detaljerad beskrivning av påverkan, se planbeskrivningen.

Att er utsikt påverkas av en kommande byggnad, cirka 70 meter från er fastighet med en gata och park däremellan inom ett innerstadsområde som enligt översiktsplanen ska förtätas, bedöms inte som en betydande olägenhet. Det gröna bältet, det vill säga Viggelidens parkstråk, kommer att påverkas/bebyggas något och därmed förändras utsikten sett från egnahemsområdet. Dock bedöms planförslaget inte innebära risk för påtagligt skada på riksintresset och inga betydande olägenheter bedöms uppkomma vad gäller utsiktspåverkan.

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.

Det omarbetade förslaget innebär en förbättring i förhållande till samrådsförslaget gällande ljusförhållandena och skuggverkan. Vid höst/vårdagjämningen faller skugga partiellt fram till torkladan. Skuggorna är övergående och vandrar över området. Från april och till augusti/september är skuggorna kortare och påverkan betydligt mindre. Någon betydande olägenhet för befintlig bebyggelse bedöms inte uppkomma då skuggorna inte når fram till bostäderna. Viggelidens park är redan i dag påverkad av skuggor och växtskiktet anpassat efter detta.

Den antikvariska konsekvensbedömningens bedömning är nu inaktuell på grund av omarbetningarna av bebyggelseförslaget. Planförslaget bedöms i miljökonsekvensbeskrivningen.

Två träd norr om det norra planområdet förses med utökad lovplikt för fällning samt ett allmänt fällningsförbud.

Förvaltningen noterar de sociala värden som är knutna till platsen och är medveten om deras betydelse bland annat genom arbetet med SKA/BKA-processen. Parallellt med planarbetet har ett parkförslag tagits fram med syfte att stärka och utveckla parken längs Viggeliden, utifrån befintliga förutsättningar. Läs mer i planbeskrivningen.

En breddning av Viggeliden bedöms inte innebära en sämre trafiksäkerhet eller högre bullernivå. Tvärtom kommer den planerade bebyggelsen ha en bullerdämpande effekt från trafikbuller från Doktor Allards gata.

En ramp förbi trappan innebär att möjligheten att cykla mellan Dr Allards gata och Sven Hultins gata bibehålls, när detta inte längre blir möjligt via äldreboendets fastighet. Det ger också möjlighet för rörelsehindrade med till exempel permobiler att använda Viggeliden. Att både kunna cykla gå genom parker och grönområden med ömsesidigt hänsynstagande är inget ovanligt i sig, och Viggeliden innebär dessutom en gen koppling som staden fortsatt vill erbjuda både för gående och cyklister.

#### **24. Fastighetsägare 5 på Skjutbanegatan**

Vi på Skjutbanegatan 26 hävdar att vi i enlighet med 5 kap 11 § 1 st 2 p PBL ska omfattas i sakägarkretsen eftersom vår utsikt i sydlig riktning menligt skulle urbaniseras efter uppförande i enlighet med förslag till detaljplan, horisontlinjen påverkas, förändrade ljusförhållandens påverkan på växtligheten i den kvarvarande korridoren längs Viggeliden samt den relativa närheten till säkerhetsrisken som den tänkta verksamheten kan tänkas medföra. Urbaniseringen illustreras väl av figur 60 och 61, s 96-97 i planförslaget som bygger på ett fotografi taget i höjd med Skjutbanegatan 30. Alla mellanrummen mellan husen i Bostadsrättsföreningen Sjöormen är lika stora varför jämförelsen av nämnda figurer i sak är relevant även för oss på Skjutbanegatan 26. Figur 61 visar hur

framträdande de föreslagna byggrätterna skulle bli om de realiseras enligt förslaget. Vidare illustrerar Figur 40, s 56, hur mycket högre den föreslagna 4-5 våningars byggnad kommer bli i förhållande till husen i bostadsrättsföreningen Sjöormen vilket gör horisontlinjen mer urban. Planförslaget analyser föredömligt effekterna på ljusförhållandena av det föreslagna södra punkthuset och för tillkommande innergårdar men det saknas förutsägelser och analyser av effekterna på växtligheten längs Viggeliden från det minskade dagsljusinflödet orsakat av den höga byggrätten. Hur kommer detta påverka trädbarriären som erbjuds av dagens naturparksområde? Vi befarar att de förändrade ljusförhållandena med tiden kommer utarma växtligheten norr om den norra tillbyggnaden varför synligheten av nya byggnader riskerar att tillta med åren. Säkerhetsrisken vid eventuella sprängattentat vid den norra gränsen av de föreslagna byggnaderna tilltar definitivt med närmandet till vår bostad. Byggherren har dessutom försäkrat att inga skyddsåtgärder såsom stängsel eller dylikt kommer anläggas längs Viggeliden varför denna relativt undanskymda plats med bra flyktvägar kan tänkas erbjuda attentatmöjligheter.

Huvudregeln gällande samråd vid förslag till en detaljplan regleras i 5 kap 11 § PBL. Första stycket räknar upp de aktörer som kommunen har en lagstadgad skyldighet att samråda med. Första stycket, andra punkten 1 st 2 p pekar ut de kända sakägarna och de kända bostadsrättshavare, hyresgäster och boende som berörs som en sådan grupp. Mot bakgrund av det nämnt ovan anser vi att vi omfattas av både rekvisiten ”sakägare” och ”berörs”.

För det fall att vi inte skulle omfattas av sakägarkretsen vill vi göra gällande att vi likväl ska omfattas av kommunens skyldighet att samråda med oss gällande förslag till detaljplan. 5 kap 11 § PBL ställer i 2 st upp ett undantag gällande skyldigheten att samråda med *bostadsrättshavare, hyresgäster, boende eller organisationer av hyresgäster, om det är uppenbart att förslaget saknar betydelse för dem*. Innebörden av ”uppenbart att förslaget saknar betydelse för dem” diskuteras i Karnovkommentaren, Pontus Gunnarsson, till 5 kap 11 § som följande: ”Med uttrycket ‘uppenbart saknar betydelse’ avses att frågan verkligen ska vara ovidkommande för de uppräknade intressenterna. Planändringar som enbart avser förlängning av genomförandetid eller bara bekräftar rådande förhållanden kan vara exempel på sådana frågor som vanligtvis saknar betydelse för de boende”; Vi gör gällande att förslaget inte uppenbart saknar betydelse för oss, alltså omfattas vi inte av undantaget.

Vi gör även gällande att vi omfattas av överklagandekretsen uppräknad i 13 kap 8 § PBL vilken hänvisar till 42 § FL: ”Ett beslut får överklagas av den som beslutet angår, om det har gått honom eller henne emot.”

I enlighet med ovan anförda sakförhållanden hävdar vi därför vårt sakägarskap.

#### Förslaget till ny detaljplan inkräktar

Föreslagen exploatering av naturparksmiljön längs riksintresset Landala egnahems södra rand kommer precis som beskrivs i planbeskrivningen s. 92-95, påtagligt inkräkta på den omgivande växtligheten som definierar och avskiljer området. Typografin hos byggrätterna, vilka beräknas från fyra till sju meter ovan de fem husen söder om Skjutbanegatan, skulle inkräkta på det småskaliga uttrycket hos egnahemsområdet.

#### Ökad säkerhetsrisk

Så snart spänningen stiger i mellanöstern märks en påtagligt ökad skyddsnärvaro i anslutning till det befintliga Neuberghska äldreboendet. Under de snart 24 år vi bott i området, inkluderande sju år med barn på den föräldrakooperativa förskolan som hyrde in sig i scoutstugan har vi observerat intensifierat engagemang av övervakande polis och väktarbolag vid äldreboendet. Med föreslagen expansion i den norra delen kommer eventuella sprängattacker såväl som skyddsåtgärder väsentligt närmre vår bostad.

Byggherren har dessutom försäkrat att inga skyddsåtgärder såsom stängsel eller dylikt kommer anläggas längs Viggeliden varför denna relativt undanskymda plats med bra flyktvägar kan tänkas erbjuda attentatmöjligheter.

### Negativ påverkan på naturvärden och biologisk mångfald

Vid sidan av de potentiella negativa effekter på naturvärden som lyfts fram i planförslaget konstaterar jag också att ett stort antalet träd skulle försvinna. I slänten längs Doktor Allards gata liksom söder och öster om scoutstugan samt markberedningen av byggrättens utbredning mot egnahemsområdet.

Dessutom lär det uppkomma skador på rotsystem som breddningen av Viggeliden lär ge upphov till. I vilken grad detta kan ge upphov till tröskeleffekter för djurlivet kan bara konstateras i efterhand.

Ljuskärlage från det stora antalet fönster som föreslås längs den norra tillbyggnaden, i fyra till fem plan kommer lysa upp det som blir kvar av naturparksområdet längs Viggeliden vilket lär påverka djurlivet nattetid. Den redan smala parkkorridoren får alltså ytterligare en begränsning genom för djurlivet önskat ljus. Upplysningen av naturparken och dess effekter på djurlivet har inte analyserats i planförslaget.

### Trafiksäkerhetsaspekter

Planförslagets stängning av nuvarande tvärförbindelse mellan Doktor Allards gata och Sven Hultins gata i kombination med åtgärderna på Viggeliden, breddning och ramp bredvid trappan, skulle innebära både väsentligt ökad cykel- och mopedtrafik. Den tilltänkta rampen längs med trappan ger cyklister möjlighet att få upp hög hastighet redan kort efter att de svängt av från Doktor Allards gata. Minskningen av avståndet mellan Viggeliden och det föreslagna huset gör att utbredningen av den relativt plana naturparksytan som lämpar sig för lek menligt skulle begränsas. Lekande barn i närheten av cykelbanan och flanörer, de senare inte sällan understödda av rullator eller andra hjälpmedel, skulle tvingas konkurrera om Viggelidens cykelbana med cyklister och mopedister som kommer i hög fart uppifrån Doktor Allards gata. Uppenbara olycksrisker blir lätta att förutse. Trafikanalysen och dess riskfaktorer som presenteras i planförslaget har uteslutande utgått från förhållandena vid infarten längs Doktor Allards gata. Analys och diskussion av faror som kan uppstå genom konvertering av Viggeliden från gång- till cykelbana är helt utelämnade i planförslaget.

### **Kommentar:**

Med sakägare avses i första hand ägare till fast egendom och innehavare av annan särskild rätt i denna än bostadsrätt och hyresrätt. Grannar som inte är rågrannar anses vanligtvis inte vara sakägare men de kan ändå vara berörda och kan även klaga på beslutet.

Efter samrådet har utbyggnadsförslaget omformats och detaljplanen utvecklats vad gäller gestaltning- och utformningsbestämmelser med avsikt att i större utsträckning anpassa ny bebyggelse till den befintliga strukturen och kulturmiljön.

Utformningsbestämmelserna ställer krav om en uppbruten volym i stället för en lång sammanhängande volym som samrådsförslaget redovisade. Syftet med en uppbruten volym är att ge en anpassning till den småskaliga kulturmiljön i norr. Volymen ska delas upp i fyra enheter med släpp eller indrag mellan sig. För att ytterligare anpassa bebyggelsen införs utformningsbestämmelser om material, takform, fönstersättning, färgval, takfotshöjd med mera. Den mer uppbrutna volymen möjliggör ett bevarande av siktlinje från Dr Allards gatan mot Skjutbanegatan. Förändringarna av bebyggelseförslaget innebär också mindre utbredd skuggbild och en nedbruten skala i relation till egnahemsområdet.

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 dock vara anpassad till den befintliga byggnadstypologin i egnahemsområdet. Upplevelsen av bebyggelsens skala och arkitektoniska uttryck bedöms nu utgöra en följsam övergång mellan befintlig bebyggelse i egnahemsområdet respektive äldreboendet. Den visuella påverkan bedöms därmed bli mindre.

Det omarbetade planförslaget bedöms inte innebära risk för påtaglig skada på riksintresset. Måttliga negativa konsekvenser bedöms uppkomma för kulturmiljön. I bedömningen ingår påverkan på Viggelidens/parkmiljöns kulturmiljövärden.

Att er utsikt påverkas av en kommande byggnad, cirka 70 meter från er fastighet med en gata och park däremellan, inom ett innerstadsområde som enligt översiktsplanen ska förtätas, bedöms inte som en betydande olägenhet. Det gröna bältet, det vill säga Viggelidens parkstråk, kommer att påverkas/bebyggas något och därmed förändras utsikten sett från egnahemsområdet. Dock bedöms planförslaget inte innebära risk för påtagligt skada på riksintresset och inga betydande olägenheter bedöms uppkomma vad gäller utsiktspåverkan.

Det omarbetade förslaget innebär en förbättring gällande ljusförhållandena och skuggverkan. Vid höst/vårdagjämningen faller skugga fram till torkladan. Skuggorna är övergående och vandrar över området. Från april och till augusti/september är skuggorna kortare och påverkan betydligt mindre. Någon betydande olägenhet för befintlig bebyggelse bedöms inte uppkomma då skuggorna inte når fram till bostäderna. Viggelidens park är redan i dag påverkad av skuggor och växtskiktet anpassat efter detta.

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. Några särskilda skyddsåtgärder planeras inte i parken.

Två träd norr om det norra planområdet förses med utökad lovplikt för fällning samt ett allmänt fällningsförbud.

Befintligt djur- och växtliv är idag anpassat till ett urbant sammanhang. Någon betydande påverkan bedöms inte uppkomma av den anledningen. För en mer detaljerad beskrivning av påverkan, se planbeskrivningen.

En ramp förbi trappan innebär att möjligheten att cykla mellan Dr Allards gata och Sven Hultins gata bibehålls, när detta inte längre blir möjligt via äldreboendets fastighet. Det ger också möjlighet för rörelsehindrade med till exempel permobiler att använda Viggeliden. Att både kunna cykla gå genom parker och grönområden med ömsesidigt hänsynstagande är inget ovanligt i sig, och Viggeliden innebär dessutom en gen koppling som staden fortsatt vill erbjuda både för gående och cyklister.

## **25. Fastighetsägare på Mossgatan**

Jag tycker framtaget samrådsförslag på ett flagrant sätt strider mot riksintressemiljön för Landala Egnahem. Den antikvariska konsekvensbeskrivningen 2022-06-28 är tydlig och bra och bör för varje planförfattare innebära rejäla justeringar i upprättat förslag. Kort sagt; för nära, för högt och för voluminöst.

När det gäller kulturmiljö brukar man prata om reversibel eller irreversibel skada, i detta fall skulle förslaget innebära en irreversibel skada vilket gör att bedömningarna om tillåtlighet är mycket hårdare.

**Kommentar:**

Efter samrådet har utbyggnadsförslaget omformats och detaljplanen utvecklats vad gäller gestaltning- och utformningsbestämmelser med avsikt att i större utsträckning anpassa ny bebyggelse till den befintliga strukturen och kulturmiljön. Den visuella påverkan bedöms därmed bli mindre också. Den antikvariska konsekvensbedömningens bedömning är nu inaktuell på grund av de omfattande omarbetningarna. Bedömningen av planförslagets påverkan på riksintresset görs i miljökonsekvensbeskrivningen.

Utformningsbestämmelserna ställer krav om en uppbruten volym i stället för en lång sammanhängande volym som samrådsförslaget redovisade. Syftet med en uppbruten volym är att ge en anpassning till den småskaliga kulturmiljön i norr. Volymen ska delas upp i fyra enheter med släpp eller indrag mellan sig. För att ytterligare anpassa bebyggelsen införs utformningsbestämmelser om material, takform, fönstersättning, färgval, takfotshöjd med mera. Den mer uppbrutna volymen möjliggör ett bevarande av siktlinje från Dr Allards gatan mot Skjutbanegatan. Förändringarna av bebyggelseförslaget innebär också mindre utbredd skuggbild och en nedbruten skala i relation till egnaheomsområdet. Det omarbetade planförslaget bedöms inte innebära risk för påtaglig skada på riksintresset. Måttliga negativa konsekvenser bedöms uppkomma för kulturmiljön. I bedömningen ingår påverkan på Viggelidens parkmiljö.

**26. Fastighetsägare 6 på Skjutbanegatan**

Jag anser att det föreslagna äldreboendet fortfarande är för högt och för nära Landala Egnahem. Det kommer torna upp sig som en hög mur och totalt dominera egnaheomsområdet från det hållet. Den indragna översta våningen är ju bara en eftergift på papperet, huset kommer oavsett detta uppfattas så högt som den högsta våningen är.

I planförslaget är huset lagt på 10-meters avstånd från riksintresset, på något ställe närmare(?). Detta är att verkligen töja på gränserna och ligger alldeles för nära.

Den befintliga lekplatsen som användes av den avflyttade förskolan sägs vilja bevaras som en allmän lekplats. Man har dock krympt den med ca 80% och det som är kvar av den ligger i skugga dikt an det nya huset på 5 våningar. Här kommer råda ständig skugga och lekplatsen är så liten att det som mest ryms en gungställning och en liten sandlåda. Inget ställe jag skulle gå till med mina barn.

Det tilltänkta huset kommer också att skugga den lilla skogsremsan som ligger mellan Viggeliden och egnaheomsområdet. Denna lövskog med mycket död ved blir troligen också kraftigt påverkad av att bli kraftigt beskuggad.

Enligt företrädande arkitekt för byggherren består underlaget till stor del av sprängsten, då vore det inte omöjligt att sänka huset genom att ”gräva ner” det.

Eftersom scoutstugan ligger på ofri grund (enligt byggherren) borde ju markägaren, kommunen, ha stor möjlighet att påverka det nya husets utbredning.

**Kommentar:**

Planförslaget har omarbetats med anledning av inkomna synpunkter gällande påverkan på naturmiljö och kulturmiljö. Se inledningen av dokumentet för en kort beskrivning av det samt en mer utförlig beskrivning i planbeskrivningen.

Det omarbetade förslaget innebär en förbättring gällande ljusförhållandena och skuggverkan. Vid höst/vårdagjämningen faller skugga fram till torkladan. Skuggorna är övergående och vandrar över området. Från april och till augusti/september är skuggorna kortare och påverkan betydligt mindre.



Någon betydande olägenhet för befintlig bebyggelse bedöms inte uppkomma då skuggorna inte når fram till bostäderna. Över parken är skuggorna övergående. Viggelidens park är redan i dag påverkad av skuggor och växtskiktet är anpassat efter detta. Parallellt med planarbetet har ett parkförslag tagits fram. Avsikten är att stärka och utveckla parken längs Viggeliden, främst med hänsyn till barnperspektivet. Utvecklingen ska ske utifrån befintliga förutsättningar och med en fortsatt naturlig karaktär. Lekvärden ska stärkas inom parken. Läs mer i planbeskrivningen.

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 dock vara anpassad till den befintliga byggnadstypologin. Upplevelsen av bebyggelsens skala och arkitektoniska uttryck bedöms utgöra en följsam övergång mellan befintlig bebyggelse i egnahemsområdet respektive äldreboendet. Med anledning av att förslaget har omarbetats görs nu bedömningen att planförslaget inte riskerar påtaglig skada på riksintresset.

Byggnadshöjden har sänkts något på byggnadskropparna närmast Viggeliden och översta våningen ska utföras som vind med sadeltak, vilket minskar den visuella påverkan.

## **27. Hyresgäst 1 på Doktor Liborius gata**

Jag bor på första våningen på Doktor Liborius gata. Det innebär att köksfönster och ett rumsfönster vetter mot Doktor Allards gata.

Jag har främst synpunkter på det höghus detaljplaneförslaget anger i sin södra del. Det finns flera problem med detta planerade hus: Det kommer att ta ca 20 grader av min utsikt mot Landala. En utsikt som är en väsentlig tillgång för mig som boende. Står man någorlunda nära ett fönster så innebär det att ungefär en tredjedel av den fria utsikten försvinner.

Enligt fotomontage kommer det att bli fönster mot Doktor Allards gata för höghuset. Detta gör att det tillkommer insynsaspekt också för relationen mellan min bostad (och andras) och det föreslagna höghuset.

Det anges i planbeskrivningen att man avser bygga 12 våningar från gatuplanet och upp, samt 4 mer suterängbetonade våningar nedåt från gatuplanet. De fotomontage som visas på sida 52 och sida 55 visar dock bara cirka 8, möjligen 9 våningar från gatuplan och upp. Fotomontagen är alltså inte helt rättvisande för att åskådliggöra intrycket. Jag förmodar dock att man använt rätt höjder vid olika beräkningar.

Det kommer att uppstå väsentlig skuggning från huset mot den befintliga byggnaden (äldreboendet) norr om det planerade huset. Sommartid är det befintliga huset och gården då skuggat från mitt på dagen och framåt.

Beträffande höghus i södra delen av planområdet: Det har inte redovisats hur man ska förse de boende och verksamheter i huset med parkeringsplatser. Det är ganska ont om p-platser på södra Guldheden, så det behövs nya platser. Olägenheter under byggtiden kommer säkert att bli rätt betydande för närboende. En hel del sprängarbeten och ev bergkross och omflyttning av bergkross kommer att behövas. Troligen kommer byggherren att begära rätt att för 1-2 års tid stänga av Doktor Allards gata, vilket gör att trafik måste omledas till den lilla Doktor Liborius gata. Detta gjordes vid byggande av de tre nya höghusen lite längre söderut för några år sedan. Den lilla Doktor Liborius gata har dålig kapacitet att ta emot så mycket och så tung trafik som säkerligen blir fallet.

Det är oklart hur tillfart till huset ska anordnas. Ska utfart ske till Doktor Allards gata? Har Trafikverket tagit ställning till detta? Alla hus kan råka ut för brand eller liknande dramatiska händelser. Det är oklart, och anges inte i planbeskrivningen, hur en brand ska kunna bekämpas. Det blir svårt att nå alla delar från Doktor Allards gata. Det förefaller väldigt svårt att komma åt det österifrån också då det ligger byggnader i kanten av dalbotten.

Det planerade huset har lagts intill trottoaren på Doktor Allards gata. Cirka 3 meter från vägen i ytterdelen av en kurva. Det innebär en påkörningsrisk. Det är visserligen inte någon led för farliga transporter, men kan trafikeras av tung trafik. Ska huset byggas bör det således placeras längre från vägen. Det räcker inte med påkörningsskydd.

Det kommer tydligen att vara möjligt att passera genom parkområde för att komma ner mot Chalmers och Landala. Det blir dock tyvärr nog inte fullt så naturligt att ta den vägen som idag. Om det dessutom byggs mycket säkerhetsanordningar för äldreboendet (som anges ha en hotbild) kan det upplevas som en mindre gästvänlig genomfart. Placering och utformning av säkerhetsanordningar som man avser göra bör framgå av planen och hur det kommer att påverka utformningen av området.

Jag föreslår att det planerade höghuset utgår ur planen. Vad gäller de planerade byggnaderna i norra delen av planområdet är det mindre problem än höghuset.

#### **Kommentar:**

Byggrätten för det höga huset i södra delen av planen kvarstår. Byggrätten i bredd är tydligt avgränsad vilket innebär en begränsad påverkan på utsiktmöjligheterna. Utsikten för bostäderna längs Doktor Liborius gata bedöms inte påverkas i så stor omfattning att exploateringen bedöms olämplig av den anledningen.

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.

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 mellan föreslagen bebyggelse och befintliga byggnader på andra sidan Doktor Allards gata respektive längs Skjutbanegatan acceptabelt. Eventuella konsekvenser av detta avstånd bedöms inte orsaka betydande olägenheter för omgivningen. Totalt sett bedöms påverkan av insyn från den föreslagna bebyggelsen som acceptabel för ett område med denna typ av bebyggelsestruktur. Läs vidare i planbeskrivningen, under detaljplanens innebörd och genomförande.

Det södra huset kommer att uppföras i totalt 12 våningar, där 8 våningar ligger ovan gatunivå och 4 våningar ligger under. Se sektion i figur 47 i planbeskrivningen, under detaljplanens innebörd och genomförande.

Analyser av sol- och dagsljusförhållandena för befintligt äldreboende visar att uppställda ljuskraav klaras.

Som underlag till detaljplanen har en mobilitets- och parkeringsutredning samt ett trafikförslag tagits fram. Det är framräknat 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. 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. Infarten till verksamheten ska byggas om och anpassas till de nya förhållandena.

Befintlig infart kommer att användas men byggas om något.

Brandkrav enligt BBR bedöms klaras.

Någon ökad risk för olyckor bedöms inte uppkomma, vad gäller den södra byggnadens placering i förhållande till Doktor Allards gata.

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. Några särskilda skyddsåtgärder planeras inte i parken.

## **28. Fastighetsägare 7 på Skjutbanegatan**

Vi på Skjutbanegatan 26 hävdar att vi i enlighet med 5 kap 11 § 1 st 2 p PBL ska omfattas i sakägarkretsen eftersom vår utsikt i sydlig riktning menligt skulle urbaniseras efter uppförande i enlighet med förslag till detaljplan, horisontlinjen påverkas, förändrade ljusförhållandens påverkan på växtligheten i den kvarvarande korridoren längs Viggeliden samt den relativa närheten till säkerhetsrisken som den tänkta verksamheten kan tänkas medföra. Urbaniseringen illustreras väl av figur 60 och 61, s 96-97 i planförslaget som bygger på ett fotografi taget i höjd med Skjutbanegatan 30. Alla mellanrummen mellan husen i Bostadsrättsföreningen Sjöormen är lika stora varför jämförelsen av nämnda figurer i sak är relevant även för oss på Skjutbanegatan 26. Figur 61 visar hur framträdande de föreslagna byggrätterna skulle bli om de realiseras enligt förslaget. Vidare illustrerar Figur 40, s 56, hur mycket högre den föreslagna 4-5 våningars byggnad kommer bli i förhållande till husen i bostadsrättsföreningen Sjöormen vilket gör horisontlinjen mer urban. Planförslaget analyser föredömligt effekterna på ljusförhållandena av det föreslagna södra punkthuset och för tillkommande innergårdar men det saknas förutsägelser och analyser av effekterna på växtligheten längs Viggeliden från det minskade dagsljusinflödet orsakat av den höga byggrätten. Hur kommer detta påverka trädbarriären som erbjuds av dagens naturparksområde? Vi befärrar att de förändrade ljusförhållandena med tiden kommer utarma växtligheten norr om den norra tillbyggnaden varför synligheten av nya byggnader riskerar att tillta med åren. Säkerhetsrisken vid eventuella sprängattentat vid den norra gränsen av de föreslagna byggnaderna tilltar definitivt med närmandet till vår bostad. Byggherren har dessutom försäkrat att inga skyddsåtgärder såsom stängsel eller dylikt kommer anläggas längs Viggeliden varför denna relativt undanskymda plats med bra flyktvägar kan tänkas erbjuda attentatmöjligheter.

Huvudregeln gällande samråd vid förslag till en detaljplan regleras i 5 kap 11 § PBL. Första stycket räknar upp de aktörer som kommunen har en lagstadgad skyldighet att samråda med. Första stycket, andra punkten 1 st 2 p pekar ut de kända sakägarna och de kända bostadsrättshavare, hyresgäster och boende som berörs som en sådan grupp. Mot bakgrund av det nämnt ovan anser vi att vi omfattas av både rekvisiten "sakägare" och "berörs".

För det fall att vi inte skulle omfattas av sakägarkretsen vill vi göra gällande att vi likväl ska omfattas av kommunens skyldighet att samråda med oss gällande förslag till detaljplan. 5 kap 11 § PBL ställer i 2 st upp ett undantag gällande skyldigheten att samråda med *bostadsrättshavare, hyresgäster, boende eller organisationer av hyresgäster, om det är uppenbart att förslaget saknar betydelse för dem*. Innebörden av "uppenbart att förslaget saknar betydelse för dem" diskuteras i Karnovkommentaren, Pontus Gunnarsson, till 5 kap 11 § som följande: "Med uttrycket 'uppenbart saknar betydelse' avses

att frågan verkligen ska vara ovidkommande för de uppräknade intressenterna. Planändringar som enbart avser förlängning av genomförandetid eller bara bekräftar rådande förhållanden kan vara exempel på sådana frågor som vanligtvis saknar betydelse för de boende”; Vi gör gällande att förslaget inte uppenbart saknar betydelse för oss, alltså omfattas vi inte av undantaget.

Vi gör även gällande att vi omfattas av överklagandekretsen uppräknad i 13 kap 8 § PBL vilken hänvisar till 42 § FL: ”Ett beslut får överklagas av den som beslutet angår, om det har gått honom eller henne emot.”

I enlighet med ovan anförda sakförhållanden hävdar vi därför vårt sakägarskap.

### Naturparken och ekosystemtjänster går förlorade

De ekosystemtjänster som Viggeliden ger människan bidrar till vår välfärd och livskvalitet. Dessa värden är svåra att mäta i affärsplaner eller med flygfoton, men är de mest påtagliga värdena för invånarna som rör sig i Guldheden. Mot bakgrund av det är det begripligt att föreliggande samrådshandling här gör en felbedömning. Medmänniskans eller invånarens perspektiv saknas, men genom den demokratiska samrådsprocess som nu pågår är det ur ett kvalitativt perspektiv för planen mycket viktigt att rådande process så att invånarnas synpunkter också beaktas. Tack för demokratisk delaktighet. De kulturella ekosystemtjänsterna går förlorade och är helt omöjliga att kompensera. När väl en naturpark är förstörd så är den förstörd. De värden som går förlorade är stora, precis som utredningen så väl sammanfattar (s. 25). De värden som funnits och bevarats i mer än 100 år står nu på spel. Ur medmänniskans perspektiv är det så, vilket nedan synpunkter vill förtydliga.

### Detaljplanen sammanfattar Viggelidens 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 storvariation i landskapet. Inom planområdet finns ett frekvent använt stråk, Viggeliden (s.25). Ja, som boende i närområdet är det precis så. Viggeliden utgör naturpark för Landala Egnahem. Viggeliden är det mest tillgängliga grönområdet, med fri sikt. Med en plan dalgång skiljer den sig från andra grönområden i närheten som är helt otillgängliga branter, helt omöjliga att röra sig i. I Viggeliden finns plats för *Lek, sällskapslek, pedagogik: Inom planområdet finns idag en byggnad som är planlagd för scoutstuga som ingår i skoländamål. Området hyser stora naturlekmöjligheter (s.25). Mötesplats, 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. Idag kan barn och familjer röra sig fritt, skolbarn kan leka och lära i naturen. Detta är värden som kommer försvinna, och det drabbar framför allt de närmast liggande skolorna, förskolorna och barnfamiljerna. Med trängsel intill en hög och lång betongvägg, på en beskuggad remsa, intill en breddad cykel- (elsparkeykel- och moped-) bana med snabb trafik (pga. de mycket stora höjdskillnaderna mellan Doktor Allards gata och Sven Hultins gata) försvinner förutsättningarna för lek. Vad som också försvinner är det offentliga rummet för *Vila, avkoppling: Tyst område, lågt bullervärde (s. 25). 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 (s. 27). Ja, Viggeliden är för många medborgare, ett lugnt rum på vägen hem från jobbet, där du som medmänniska kan mötas, stanna upp en stund och låta dagens stress sjunka undan, ta in tystnaden, hämta ny energi eller hämta andan, till exempel att på morgonen ta in gryningsljuset eller framåt kvällen ta in skymningsljuset. Med en 18 meter hög och 80 meter bred betongvägg med pansarglas kommer dessa värden helt gå***

förlorad. Skugga stor delen av dagen och ljusförorenande belysning från fönsterpartierna på kvällen gör att denna ovärderliga ekosystemtjänst går förlorad. Det ger vidare konsekvenser på de stora värden som idag finns av *Hälsoeffekter: Bostadsnära grönska har positiva effekter på folkhälsan (s.25)*. De hälsoeffekter som Viggeliden erbjuder är effekter som är svåra att mäta men som är mycket viktiga att värdera i vår samtid som präglas av stressrelaterad ohälsa, för såväl barn och unga, yrkesverksamma vuxna som den åldrande befolkningen. Vi behöver alternativa rum till stadens puls, buller och höga tempo, i synnerhet i centrala Göteborg. Idag är detta rum öppet och tillgängligt för alla göteborgare, en plats för de som bor runt om men också en plats dit man tar sig från andra delar i staden eller i landet för att promenera och njuta av en unik trädgårdsstad. Området är mycket attraktivt utifrån *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 (s.25)*. Genom att ta i anspråk delar av det riksintressanta området så innebär det en kulturhistorisk skada på hela området. Göteborg bör istället värna de kulturhistoriska pärlor som finns kvar, och värdera dem framför att till varje pris förtäta, istället värdera en *hållbar stad - öppen för världen*.

Vi vill alltså med dessa synpunkter avseende välfärd och livskvalitet understryka vikten av att beakta den allvarliga skada i påverkan av ekosystemtjänster som intrånget innebär. Intentionerna i planen att undvika intrång och negativ påverkan på park- och naturmark samt kulturvärdena i största möjligaste mån och att öka kvalitén av kvarstående allmän plats, park och natur menar vi inte alls undviks. Kvaliteten kan vi inte se öka överhuvudtaget med endast kvarstående remsor av naturparken utan tvärtom, kvaliteten kommer att minska avsevärt, med höga betongväggar och en ökad hotbild. Parken blir en utsatt mörk och begränsad passage från att ha varit en lugn naturpark, en oas för rekreation. Denna skrivelses synpunkt är att det inte går att kompensera eller återskapa dessa värden, utan de går oåterkalleligt förlorade. Det är omöjligt att ersätta till exempel kulturmiljö, estetik/landskap, spridningskorridor, utblick, lokalklimat, hälsoeffekter, vistelseplats för fåglar och insekter och rödlistade arter på annan plats (s. 72).

Alla Sveriges vilda fåglar är fridlysta enligt 4§ artskyddsförordningen (2007:845) vilket innebär bland annat att det varken är tillåtet att avsiktligt eller oavsiktligt störa eller skada eller förstöra djurens fortplantningsområden eller viloplats.

Ljusföroreningar påverkar såväl djur och fåglar, som människor. Den biologiska mångfalden rubbas då framför allt mängden insekter minskar. Detaljplanen har inte utrett dessa konsekvenser vilket är en brist. Att bo i Landala Egnahem innebär att bo i en unik trädgårdsstad med småfåglar året runt. Betydligt fler arter än vad som omnämns finns naturligt i Guldheden och bidrar i hög grad till vår välfärd och livskvalitet, en livskvalitet som är svår att sätta ord på, som måste upplevas. Utredningen framhåller som betydande värden: *Livsmiljö för växter och djur som vistelseplats eller växtplats: Dokumenterat med NVI – fridlysta, rödlistade och ansvarsarter förekommer. Redan idag har antalet fåglar minskat pga. annan bebyggelse, och därför måste fågellivets fortlevnad förstås som en betydande risk, som är svår att reparera omöjlig att kompensera. En risk som innebär att naturen successivt dör ut. De värden som står på spel är oåterkalleliga.*

### Barnkonsekvensanalys

Sedan den 1 januari 2020 är barnkonventionen en del av svensk lag. Med följande synpunkter vill denna skrivelse påpeka avgörande konsekvenser i planprocessen som inte leder till att barnens bästa beaktas. De stora värden som finns idag för barn avseende *Lek, sällskapslek, pedagogik* i Viggeliden som går förlorade innebär att utbyggnaden inte följer svensk lagavseende Barnkonventionen.

Forskning som visar på behovet av utemiljöer, lek och naturupplevelser kan styrka värdet av Viggeliden för barnets bästa. *Artikel 31: Barn har rätt till lek, vila och fritid.*

Konventionsstaterna erkänner barnets rätt till vila och fritid, till lek och rekreation anpassad till barnets ålder och rätt att fritt delta i det kulturella och konstnärliga livet. Viggelidens naturpark är en unik plats tillgänglig för alla barn oavsett skola, med tillgång till lek, vila och fritid i en kulturhistorisk, arkitekturhistorisk och konsthistorisk unik pedagogisk miljö (s. 86). Den hotbild som dessvärre finns för Neuberghska Bambergiska äldreboendet som leder till att de måste bygga med bombsäkra väggar och använda pansarglas är på alla sätt beklaglig, och vikten av att skydda de äldre är så klart mycket viktig. Men barnen, att leka nära en bombsäkrad fasad med pansarglas, utan eget skydd, förfaller mycket olämpligt för att garantera barn en säker och skyddad lekmiljö.

Detsamma gäller den lekplats som idag finns i Landala Egnahem och som kommer att gränsa till det område som måste vara bombsäkrad. Är det lämpligt att ha en lekplats så nära? Som barnfamilj i området skapar det tyvärr rädsla och otrygghet. Om själva promenadvägen ersätts med en GC-väg för cyklister, motordrivna sparkeyklar och mopeder klass II (stärker förvisso vägen platsens betydelse för en sammanhållen stad), men det måste beaktas att det blir en osäker om än omöjlig plats för små barn att vistas på och leka i. I det stora hela försvinner värdena som framhålls som stora idag avseende livskvalitet, dvs. *Vila, avkoppling: Tyst område, lågt bullervärde, hälsoeffekter, ett estetiskt landskap med naturupplevelser.* Dessa värden går förlorad för barnen, men så klart för alla åldrar.

### Social konsekvensanalys

De möten som naturparken erbjuder av spontana möten mellan olika generationer, olika kulturer, etniciteter och samhällsklasser innebär ett rikt vardagsliv. Med forskarfamiljer och studenter från Chalmers och Sahlgrenska har området en internationell karaktär. Blandningen av människor utifrån blandad bebyggelse med villor, bostadsrätter, hyresrätter och studentbostäder ger redan idag ett rikt vardagsliv. Om de allmänna ytorna, naturparken begränsas, begränsas också villkoren för att kunna mötas i offentliga rum som är öppna och fria. Därför är denna skrivelses synpunkt att vardagslivet begränsas av bebyggelsen, inte berikas, sett ur invånarnas perspektiv. En förutsättning för vardagliga möten är offentliga rum som medmänniskor trivs i och vill vara i. Landala Egnahem med Viggelidens naturpark är ett sådant rum.

Den södra delen av Landala Egnahem kommer domineras av en 85m lång och 15,5 m hög vägg som överskuggar området, insynsskyddade tomter blir exploaterade, ljusföroreningar och reflekterande ljud från väggar tar bort de kvaliteter som riksintresset försöker att skydda. *Bilderna av i solljusanalysen visar att stora delar av omgivande natur beskuggas av den nya tillbyggnaden, vilket kan ha effekter på ekologiska och rekreativa värden. Beskuggning av naturen har inte analyserats i denna studie (s.59).* Vår synpunkt är att denna analys måste göras. Förutom ekologiska och rekreativa värden är vår synpunkt att utbygganden får stora sociala konsekvenser av påtaglig skada för de boende i Landala Egnahem, i synnerhet på Skjutbanegatan. *Bebyggelsen och miljön som helhet bedöms ha ett högt arkitekturhistoriskt och socialhistoriskt värde som uttrycker för tidstypisk arkitektur och stadsplaneideal (s.86).* Är det värt att offra dessa värden för en utbyggnad av 50-55 äldreomsorgsplatser?

### Sammanhållen stad

Uttrycket "sammanhållen stad" (s.85) bör tolkas som en stad där olika kulturer samexisterar på ett positivt sätt. Det konstateras att äldreboendet "har en konfessionell särprägel" och att detta "är positivt för en sammanhållen stad". Dvs man pekar på vikten av positiv samexistens mellan äldreboendets konfessionella särprägel och andra behov vilka präglar närområdet. Man menar att kontakten mellan

äldreboendet och närområdet kommer att stärkas om man breddar gångbanan till en GC-väg och trappan kompletteras med ramp.

Det finns en hotbild mot äldreboendet. Runt nuvarande byggnad har man satt upp staket och etablerat olika säkerhetsåtgärder. Detta försvårar kontakten mellan äldreboendet och de intilliggande områdena. Det har nämnts att den önskade utbyggnaden kommer att ha speciellt tjocka väggar för att möta risken för attentat och att en speciell ficka för leveranser behöver byggas för att möta hotbilden på ett adekvat sätt.

Utifrån äldreboendets behov av skydd är det svårt att föreställa sig att kontakten mellan äldreboendet och de omkringliggande områdena kommer att öka om gångbanan breddas och trappan kompletteras med ramp.

### Synpunkter gällande säkerhet

Hotbilden mot äldreboendet kommer närmare egnahemsområdet. Vid samrådsmötet nämndes flera gånger hotbilden som allvarlig – den nya byggnaden kommer att ha speciellt tjocka väggar och skottsäkra pansarglasfönster för att skydda boende mot attentat. Vi undrar nu hur ska boende i Landala Egnahem skydda sig mot rådande hotbild? Med trähus och spröjsade fönster finns ingen robusthet för att klara den säkerhetsnivå som äldreboendet garanterar sig med, skottsäkra väggar, pansarfönster mm. Hur kommer de boende i Landala Egnahem garanteras samma säkerhet mot hotbilden? Borde en mur av pansarglas byggas upp på samma sätt mot villorna för att skydda de boende i Landala Egnahem. Hur kommer det att rimma med riksintresset?

Genom att göra Viggeliden 3 meter bred görs vägen möjlig att köra på med bilar och mopeder även om det inte är avsikten. Det öppnar upp för att kunna ta sig snabbt och enkelt ned i Landala Egnahem och det ökar hotbilden för såväl äldreboendet som Landala Egnahem. Finns det någon poäng med att göra så? I syftet står det att Viggeliden skulle bli tillgänglig för fler, binda samman staden. Den blir inte tillgänglig för fler men den blir möjligen tillgänglig för motorfordon. I utsatta områden i staden gör man ibland tvärtom vid utsatta platser, sätter upp farthinder för att mopeder och bilar inte ska komma fram, då fordon som tar sig snabbt fram är viktigt för att kunna utföra våldsdåd av olika slag. Vår synpunkt är att den 3 meter breda Viggeliden gör området mer osäkert. När äldreboendet snarare borde skyddas är det inte lämpligt med en GC-väg på 3 meter så nära. Därför framstår argumentet om att skapa sociala och rumsliga sammanhang mycket motsägelsefull. För vem? Var? Vår synpunkt är att de rumsliga och sociala sammanhangen försämras avsevärt. Det anges att avvägningar har gjorts mellan allmänna intressen, såsom riksintresse för kulturmiljövården, övriga kulturmiljövården, naturvärden, friyta för barn samt verksamhetsintresset. På vilket sätt finns en avvägning? Vi vill hävda att det saknas avvägning.

### Påtaglig skada på riksintresset Landala Egnahem

Den föreslagna utbyggnaden tränger sig in i den helt unika del av riksintresset, naturparken, och tar bort en väsentlig del av Landala Egnahem och de kvaliteter som borde skyddas vilket leder till *påtaglig skada*. Ert ställningstagande ger uttryck för en tvekan vad gäller att fastställa omfattningen på skadan (s.78), vilket ni vill hantera genom detaljplanens samrådsprocess, den kan fylla en funktion i insamling av underlag för ett bättre ställningstagande.

Denna skrivelse vill därför med all tyngd tillägga underlag till planprocessen som gör att en annan sammantagen bedömning och avvägning görs som ser den påtagliga skada som planen innebär. Nollalternativet är den enda rimliga vägen framåt menar denna skrivelse. Riskerna med Nollalternativet går att lösa på andra sätt än att just tränga in i riksintresset Landala Egnahem. Neuberghska Bamberska äldreboendet kan bygga ut på andra platser än just i riksintresset Landala

Egnahem. Huruvida det finns en risk att inte fler forskarbostäder och studentbostäder byggs undanröjs av bland annat Svenska Mässans nybygge och Chalmers Studentbostäder som satsar på att bygga 3500 lägenheter till 2030. Risken att möjligheten till fler bostäder i staden uteblir utgör inte någon risk. Ni anger att staden inte behöver fler äldreomsorgsplatser (s.51), varför då bygga fler? Ökar inte äldres önskan om att bo kvar hemma istället behovet av hemtjänst och hemsjukvård?

Med en samrådsprocess enligt utökat förfarande finns nu möjlighet att klarare se att skadorna är alltför omfattande för att det ska vara värt att förtäta staden just här. Ni skriver att översiktsplanens detaljeringsgrad inte tillåter att slutsatser kan dras om hur stor påverkan blir eller vilka risker det finns för skador på riksintresset. Om översiktsplanen inte kan garantera att riksintresset inte skadas är vår synpunkt att då ska ni inte heller gå vidare med planen. Den är alltför osäker. Grundläggande frågeställningar bör ställas utifrån Göteborgs Stads strategier om en jämlik stad, mänskliga rättigheter, folkhälsa, tillgänglighet, En hållbar stad – öppen för världen, Barnkonventionen och Agenda 2030. Varför ta bort en central naturpark som idag på alla sätt uppfyller dessa värden? Varför ta bort miljöer som stärker folkhälsan? Varför begränsa den öppenhet som finns i Landala Egnahems naturpark? Varför bygga i en skyddad kulturmiljö med risk för påtagliga skador när det finns så många andra områden att bygga på i Göteborg som inte är skyddade? Göteborgs Stad bör värna de arkitektoniska pärlor som finns kvar för att vara en attraktiv stad i framtiden.

Om man skulle väga de affärsmässiga värdena för Neuberghska stiftelsen mot de stora värden som sammantaget ligger i ekosystemtjänsterna, miljö, sociala och mänskliga naturvärden m.m. är denna skrivelses synpunkt att de värden som skyddas enligt riksintresset vida överstiger de affärsmässiga värdena för stiftelsen. Det är värden som skyddats i över 100 år och som nu oåterkalleligen går förlorade.

Bilder från bilaga:



Figur 24 Siktlinje mellan byggnaderna vid Skjutbanegatan och mot Viggelidens parkområde. Foto från Antikvarisk konsekvensbedömning, Göteborgs stad.

Bilden från sid 36 i Nyare planbeskrivning

— = taken på äldreboendet och flerfamiljshus (sett genom träd utan blad)

— = borde inte nya höjden hamna här?

Fastighetsägaren bifogar även två vyer (figur 60 och 61) samt en sektion (sida 97) i planbeskrivningen.



### **Kommentar:**

Med sakägare avses i första hand ägare till fast egendom och innehavare av annan särskild rätt i denna än bostadsrätt och hyresrätt. Grannar som inte är rågrannar anses vanligtvis inte vara sakägare men de kan ändå vara berörda och kan även klaga på beslutet.

Att er utsikt påverkas av en kommande byggnad, cirka 70 meter från er fastighet med en gata och park däremellan, inom ett innerstadsområde som enligt översiktsplanen ska förtätas, bedöms inte som en betydande olägenhet. Det gröna bältet, det vill säga Viggelidens parkstråk, kommer att påverkas/bebyggas något och därmed förändras utsikten sett från egnahemsområdet. Dock bedöms planförslaget inte innebära risk för påtagligt skada på riksintresset och inga betydande olägenheter bedöms uppkomma vad gäller utsiktspåverkan.

Efter samrådet har utbyggnadsförslaget omformats och detaljplanen utvecklats vad gäller gestaltning- och utformningsbestämmelser med avsikt att i större utsträckning anpassa ny bebyggelse till den befintliga strukturen och kulturmiljön. Den visuella påverkan bedöms därmed bli mindre också. En mer utförlig bedömning kring detta framgår i miljökonsekvensbeskrivningen.

Utformningsbestämmelserna ställer krav om en uppbruten volym i stället för en lång sammanhängande volym som samrådsförslaget redovisade. Syftet med en uppbruten volym är att ge en anpassning till den småskaliga kulturmiljön i norr. Volymen ska delas upp i fyra enheter med släpp eller indrag mellan sig. För att ytterligare anpassa bebyggelsen införs utformningsbestämmelser om material, takform, fönstersättning, färgval, takfotshöjd med mera. Den mer uppbrutna volymen möjliggör ett bevarande av siktlinje från Dr Allards gatan mot Skjutbanegatan. Förändringarna av bebyggelseförslaget innebär också mindre utbredd skuggbild och en nedbruten skala i relation till egnahemsområdet. Med anledning av att förslaget har omarbetats görs nu bedömningen att planförslaget inte riskerar påtaglig skada på riksintresset. Måttliga negativa konsekvenser bedöms uppkomma på kulturmiljövärdena. Bedömningen omfattar även påverkan på Viggelidens parkmiljö.

Den antikvariska konsekvensbedömningens bedömning är nu inaktuell på grund av de omfattande omarbetningarna. Bedömningen görs i miljökonsekvensbeskrivningen.

Det omarbetade förslaget innebär en förbättring gällande ljusförhållandena och skuggverkan. Vid höst/vårdagjämningen faller skugga fram till torkladan. Skuggorna övergående och vandrar över området. Från april och till augusti/september är skuggorna kortare och påverkan betydligt mindre. Någon betydande olägenhet för befintlig bebyggelse bedöms inte uppkomma då skuggorna inte når fram till bostäderna. Viggelidens park är redan i dag påverkad av skuggor och växtskiktet anpassat efter detta.

Angående parkmiljön vill förvaltningen förtydliga att den del som ligger längs Viggeliden är en del av det större parkområde som lyfts fram i översiktsplanen som heter Syréngatans park och Viggelidens gångstråk. Bedömningen är att parkmiljön i sin helhet uppfyller kriterierna för en bostadsnära park, vilket enligt stadens riktlinjer innebär att parken bör vara minst 0,2 hektar. En bredd på minst 45 meter uppfylls i andra delar av parkområdet, närmast tennisbanan, 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 parken med cirka 6 meter i detta avsnitt. Förvaltningen är medveten om att parkmiljön, även med breddningen, kommer att *upplevas* som smalare än idag efter byggnation. Ett borttagande av park längs hela Viggeliden skulle inte orsaka någon brist på bostadsnära park i området, då andra delar av parken kvarstår och uppfyller kriterierna.

Vad gäller påverkan på natur och fågelliv så bedöms den naturmark som omfattas av planområdet ha förhållandevis låg känslighet för byggnation. 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. Kompensationsåtgärder avses genomföras och med ovanstående som underlag bedöms de negativa konsekvenserna på naturmiljön därmed vara begränsade. Två träd norr om det norra planområdet förses med utökad lovplikt för fällning samt ett allmänt fällningsförbud.

Länsstyrelsen bedömer i sitt samrådsyttrande för detaljplanen att effekterna på skyddade arter 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. Bedömningen är att en viss byggnation inte har någon större betydelse för den mindre hackspettens förmåga att sprida sig i landskapet vid Guldheden och Mossen. Huvuddelar av naturmarken kan finnas kvar och byggnaden kan uppföras med etablering enbart på den egna fastigheten eller från etablering på Doktor 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. Någon betydande påverkan på skyddade arter eller dess livsmiljö bedöms inte uppkomma. Befintligt djur- och växtliv är idag anpassat till ett urbant sammanhang. Någon betydande påverkan bedöms inte uppkomma av den anledningen.

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.

En breddning av Viggeliden bedöms inte innebära en sämre trafiksäkerhet eller högre bullernivå. Tvärtom kommer den planerade bebyggelsen ha en bullerdämpande effekt från trafikbuller från Doktor Allards gata.

En ramp förbi trappan innebär att möjligheten att cykla mellan Dr Allards gata och Sven Hultins gata bibehålls, när detta inte längre blir möjligt via äldreboendets fastighet. Det ger också möjlighet för rörelsehindrade med till exempel permobiler att använda Viggeliden. Att både kunna cykla gå genom parker och grönområden med ömsesidigt hänsynstagande är inget ovanligt i sig, och Viggeliden innebär dessutom en gen koppling som staden fortsatt vill erbjuda både för gående och cyklister.

## **29. Hyresgäst på Syster Ainas gata**

Det är viktigt att området får vara kvar i sin nuvarande form eftersom det finns behov av förhållandevis orörd/icke tillrättalagd natur. Jag promenerar ofta i området och ser att andra också gör det och uppskattar det. För barn är natur viktigt för utvecklingen, hälsa och inlärningsförmåga. Träd och natur minskar stress, sänker pulsen och stimulerar till fysisk aktivitet. Icke tillrättalagd natur minskar stressen mer än en park. Natur minskar också partikelhalterna i luften, reglerar lokalklimatet (luftfuktighet och skugga mm), tar hand om vatten vid skyfall, och dämpar buller.

### **Kommentar:**

Angående parkmiljön vill förvaltningen förtydliga att planförslaget innebär en breddning av parken med cirka 6 meter i detta avsnitt. Förvaltningen är medveten om att parkmiljön, även med breddningen, kommer att upplevas som smalare än idag efter byggnation, eftersom mark som idag egentligen är kvartermark upplevs som parkmark. Ett borttagande av park längs hela Viggeliden skulle

inte orsaka någon brist på bostadsnära park i området, då andra delar av parken kvarstår och uppfyller kriterierna.

Parallellt med planarbetet har ett parkförslag tagits fram. Avsikten är att stärka och utveckla parken längs Viggeliden, främst med hänsyn till barnperspektivet. Utvecklingen ska ske utifrån befintliga förutsättningar och med en fortsatt naturlig karaktär.

### **30. Fastighetsägare 9 på Skjutbanegatan**

1967 flyttade jag in på Skjutbanegatan 37 A, där jag fortfarande bor. Alltifrån första stund har jag älskat varje millimeter av mitt hus och naturen runt omkring det. Här är så vackert och trivsamt både vinter och sommar, höst och vår! Fåglarna sjunger i träden och fjärilar och humlor flyger omkring bland de vilda blommorna och de prunkande rosorna i Gerds land. Vi alla som bor här i Sjöormen vill ha kvar vår natur med alla träd, gräs och blommor! Här har vi levt våra liv i mer än femtio år och satt värde på naturen runt omkring oss. Glatt oss åt att kunna torka tvätten ute i solen och att dricka kaffe i trädgården och jag som är konstnär har kunnat stå mitt i vår vilda natur och måla! Låt oss få fortsätta med det! Bygg inget femvåningshus, som skulle ödelägga ett stort naturområde och torna upp sig som en kompakt mur och lägga en stor del av våra trädgårdar i skugga! Luftigheten i vårt område är viktig och skulle försvinna med en så stor och kompakt byggnad. Vi vill också ha kvar vår biologiska mångfald som vi värnat om så länge vi bott här! Förstör inte livsmiljön för oss vuxna och barn och våra medlevande djur och växter!

#### **Kommentar:**

Efter samrådet har utbyggnadsförslaget omformats och detaljplanen utvecklats vad gäller gestaltning- och utformningsbestämmelser med avsikt att i större utsträckning anpassa ny bebyggelse till den befintliga strukturen och natur- och kulturmiljön. Utformningsbestämmelserna ställer krav om en uppbruten volym i stället för en lång sammanhängande volym som samrådsförslaget redovisade. Syftet med en uppbruten volym är att ge en anpassning till den småskaliga kulturmiljön i norr. Förändringarna av bebyggelseförslaget innebär också mindre utbredd skuggbild och en nedbruten skala i relation till egnahemsområdet.

Länsstyrelsen bedömer i sitt samrådsyttrande för detaljplanen att effekterna på skyddade arter blir små och är tillräckligt hanterade. Huvuddelar av naturmarken kan finnas kvar och byggnaden kan uppföras med etablering enbart på den egna fastigheten eller från etablering på Doktor Allards gata. Angående parkmiljön vill förvaltningen förtydliga att planförslaget innebär en breddning av parken med cirka 6 meter i detta avsnitt. Förvaltningen är medveten om att parkmiljön, även med breddningen, kommer att upplevas som smalare än idag efter byggnation, eftersom mark som idag egentligen är kvarterersmark upplevs som parkmark. Ett borttagande av park längs hela Viggeliden skulle inte orsaka någon brist på bostadsnära park i området, då andra delar av parken kvarstår och uppfyller kriterierna.

Parallellt med planarbetet har ett parkförslag tagits fram. Avsikten är att stärka och utveckla parken längs Viggeliden, främst med hänsyn till barnperspektivet. Utvecklingen ska ske utifrån befintliga förutsättningar.

### **31. Fastighetsägare 10 på Skjutbanegatan**

Jag går ofta och hämtar mitt barnbarn på hans förskola och sedan går vi en "äventyrsstig" där Neuberghska nu vill bygga till åt norr. Vi går nerför den branta trappan till den gamla scoutstugan. Mitt barnbarn gillar inte att det huset skall rivas. Det är stort och fint, tycker han. Och jag håller med. Vi skall väl inte riva fungerande hus som är en del av vår historia. Vi viker av mot slänten nedanför Doktor Allards gata. Det är en ganska kämpig stig men vi hittar mycket på vägen. Här finns träd av

olika åldrar, slybuskar att hålla fast sig i och här och där jordhål som något djur har skapat. Vi pratar om stammarna på olika träd, barnbarnet kan redan björk, sälg och lönn. Jag berättar att sälgen är så viktig på våren för att humlorna hämtar mat i deras blommor. Sen tittar vi på döda stubbar och kvarlämnade trädgrenar på marken. Vi ser spår av att fåglar har varit och hackat i det murkna träet för att hitta mat. Ett par gånger har vi sett gröngölingen och även den vanliga hackspetten och mitt barnbarn har hört hur högt det låter när de hackar i trädstammarna.

Vi tittar på buskarnas knoppar som snart skall slå ut och vi pratar om svarthättan som brukar häcka i en av buskarna. Mitt barnbarns farbror är ornitolog och han upptäcker alla fåglar i närheten och berättar för oss. Ibland ser vi ekorren och jag berättar att kattuggleungarna snart kommer att sitta träden och gnälla efter mat. Berguven har också huserat här. En dag på vår promenad såg vi tre rådjur som inte verkade särskilt skygga. Haren har sina platser och någon gång har det kommit en älg, det pratar vi också om. Och nu hör vi, fastän det bara är februari, en ringduva som hoar. Dom brukar häcka här i området. Jag berättar för mitt barnbarn hur slarviga dom är när dom bygger sina bon.

Vi landar från vår äventyrsstig vid kojans som mitt barnbarns pappa var med och byggde för längesen. – Skall dom riva denna också, frågar mitt barnbarn och ser förgrymmad ut.

Just då knixar en gårdsmyg alldeles intill. Jag berättar att den heter så för att den ofta smyger runt nere vid marken. Och att den snart kommer att sjunga de allra vackraste silvertoner. Barnet ser allt och funderar mycket. Han frågar vart förskolebarnen tog vägen som alltid lekte i vattenpölar på vår sida Viggeliden. Deras fröknar fick ofta ta hand om barn som var halvt täckta av lera. - Undrar om dom har några vattenpölar att leka i nu, säger mitt barnbarn. Denna lilla våtmark, som bara barn ser, har stor betydelse också för fåglarna i närheten. Här växer vårsköna sedan några år. Eftersom vi inte har något staket kring vår trädgård smyger vi in under några schersminbuskar och sen tittar vi på maskarna som lever glada dagar i varmkomposten. Dom har nyss fått en laddning grönsaksrens att kalasa på. Barnet ägnar sig sedan åt att klippa vinterståndare i trädgårdslandet med sekator. Och jag står och föreställer mej hur det kan bli med den fem våningar höga långa ”muren” mot söder. All skugga den kommer att skapa. Det stycke natur som kommer att försvinna har varit min glädje i 53 år nu. Jag tänker på häggen och syrenerna, vitsippsbacken, körsbärsträden och ramslöken. Jag tänker på barnens glada skratt. Och känner mej oändligt ledsen.

*Barnbarnets-och farmors svar på remissen är: Bygg inte i vårt sköna naturområde! Låt djur och växter vara ifred! Låt barnen få leka!*

Bilder från fastighetsägaren:



**Kommentar:**

Vi tackar för att du tog initiativet att beskriva synpunkterna ur ett barnperspektiv. Vi skickar också en hälsning till ditt barnbarn.

Efter samrådet har utbyggnadsförslaget omformats och detaljplanen utvecklats vad gäller gestaltning- och utformningsbestämmelser med avsikt att i större utsträckning anpassa ny bebyggelse till den befintliga strukturen och natur- och kulturmiljön. Utformningsbestämmelserna ställer krav om en uppbruten volym i stället för en lång sammanhängande volym som samrådsförslaget redovisade. Syftet med en uppbruten volym är att ge en anpassning till den småskaliga kulturmiljön i norr. Volymen ska delas upp i fyra enheter med släpp eller indrag mellan sig. För att ytterligare anpassa bebyggelsen införs utformningsbestämmelser om material, takform, fönstersättning, färgval, takfotshöjd med mera. Förändringarna av bebyggelseförslaget innebär också mindre utbredd skuggbild och en nedbruten skala i relation till egnahemsområdet. Det omarbetade planförslaget bedöms inte innebära risk för påtaglig skada på riksintresset. Måttliga negativa konsekvenser bedöms uppkomma för kulturmiljön. I bedömningen ingår påverkan på Viggelidens parkmiljö.

Länsstyrelsen bedömer i sitt samrådsyttrande för detaljplanen att effekterna på skyddade arter blir små och är tillräckligt hanterade. Huvuddelar av naturmarken kan finnas kvar och byggnaden kan uppföras med etablering enbart på den egna fastigheten eller från etablering på Doktor Allards gata.

Angående parkmiljön vill förvaltningen förtydliga att den del som ligger längs Viggeliden är en del av det större parkområde som lyfts fram i översiktsplanen som heter Syréngatans park och Viggelidens gångstråk. Bedömningen är att parkmiljön i sin helhet uppfyller kriterierna för en bostadsnära park, vilket enligt stadens riktlinjer innebär att parken bör vara minst 0,2 hektar. En bredd på minst 45 meter uppfylls i andra delar av parkområdet, närmast tennisbanan, 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 parken med cirka 6 meter i detta avsnitt. Förvaltningen är medveten om att parkmiljön, även med breddningen, kommer att upplevas som smalare än idag efter byggnation. Ett borttagande av park längs hela Viggeliden skulle inte orsaka någon brist på bostadsnära park i området, då andra delar av parken kvarstår och uppfyller kriterierna.

Parallellt med planarbetet har ett parkförslag tagits fram. Avsikten är att stärka och utveckla parken längs Viggeliden, främst med hänsyn till barnperspektivet. Utvecklingen ska ske utifrån befintliga förutsättningar och med en fortsatt naturlig karaktär.

## 32. Fastighetsägare 11 och 12 på Skjutbanegatan

Till att börja med så vill vi lyfta fram att den föreslagna exploateringen, i nordlig riktning, ligger inom gränsen för Riksintresset Landala Egnahem. På grund av det bör all nybyggnation kraftigt ifrågasättas och om det ska byggas något så måste det vara lågmält och smälta in i områdets unika karaktär.

Redan nu är området omgivet av höga punkthus som hotar det småskaliga och unika i området. Ytterligare förtätning skulle bidra till att den unika upplevelsen förstörs och ytterligare ett steg tas mot att helt eliminera den gröna barriär som nu omger Landala Egnahem. Det unika med Landala Egnahem är inte bara husen utan även den gröna omgivningen och siktlinjerna mellan fastigheterna.

När nu området på nytt är hotat av invasiv förtätning behöver vi lyfta blicken och inte låta behovet av nybyggnation stå över det historiska arvet. Om området även om ytterligare 100 år ska utgöra en stolthet för alla göteborgare, något som arkitekter studerar och som ger energi åt bofasta i området samt besökare så behöver det bevaras i dess oförvanskade form. I det arvet ligger även de gröna barriärer runt området som skapar en känsla av en oas i staden.

*Det finns få göteborgare som inte känner till Landala Egnahem. Det vilar ett stort ansvar på alla beslutsfattare i den här processen att värna denna klenod, för alla invånare i stadens skull, men också för att området är unikt även på nationell nivå.*

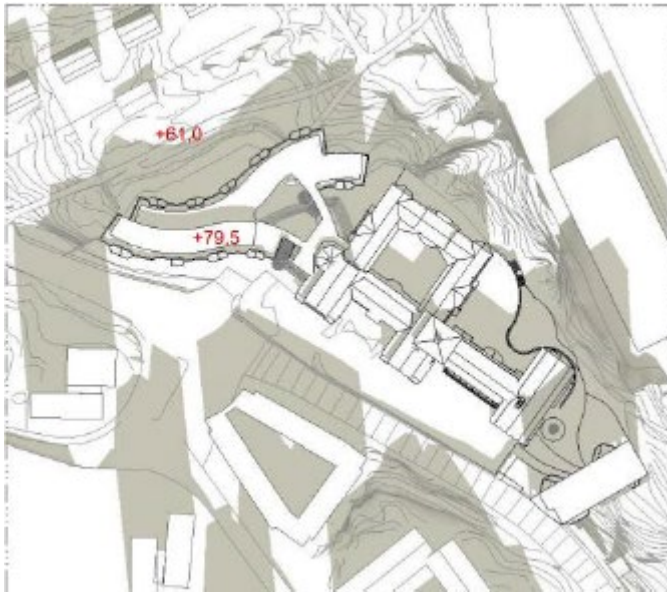
### Naturområde och påverkan

I området mellan bebyggelsen på Skjutbanegatan och Doktor Allards gata finns i dag en mindre fastighet (Scoutstugan). Övriga yta är antingen gräsmatta eller täckt av träd och buskar. Där finns även en grillplats för allmänheten att använda. Ytan har ett rikt djurliv med bland annat fåglar, ekorrar och harar, och under vår och sommar gömmer rådjuren sina ungar under träden i gränslandet mellan trädgårdar och Viggeliden. Blommor av olika arter, bär och ramslök växer vilt. Området används flitigt av närboende och det ger alla en unik möjlighet att kliva in ett lugnt naturlandskap, bara några få meter ifrån Doktor Fries torgs hårda ytor.

Utöver att naturen skapar en avgränsning mellan det område där exploatering föreslås och riksintresset Landala Egnahem så är den en välkommande plats för alla närboende och förbipasserande. Det i sig gör den bevarandevärd.

Blandningen av mycket gamla träd (björk, sälg, körsbär, ask, lönn och ek m fl) samt lägre vegetation är inget som går att ersätta med tillrättalagd parkmiljö och med nyplanterade träd. Alla ingrepp i den naturen kommer att vara ett sår under lång tid, detta i kombination med att exploateringen resulterar i att de gröna ytorna inom området begränsas till sin storlek och användbarhet. I den föreslagna detaljplaneändringen skulle maxhöjden på den tilltänkta byggnaden, över nollnivå, vara +79,5 meter. Om en så hög fastighet skulle uppföras skulle det innebära att hela området mellan fastigheten och området och fram till bebyggelsen på Skjutbanegatan lades i skugga under höst, vinter och delar av våren.

Enligt *Solstudien*, nedan bild, är hela ytan mellan exempelfastigheten och Viggeliden i skugga klockan 12, när solen står som högst på vår- och höstdagjämning. Det innebär att under perioden 22 september till 20 mars kommer ett betydligt större område att vara i total skugga, under hela dygnet. Det kommer att påverka växtligheten och göra det smala stråk av grönska (eller ”park” som det benämns i förslaget) som föreslås kvarstå längs med Viggeliden mindre attraktivt för rekreation. Området förlorar därmed mycket av det tänkta värdet.



Utöver påverkan på parkområdet skulle även närboendes trädgårdar läggas i skugga under stora delar av dygnet under höst, vinter och tidig vår, och därmed minska möjligheterna till odling och negativt påverka användbarheten av de små tomterna. Minskat inflöde av solstrålar innebär också att husen som ligger närmast den föreslagna bebyggelsen får en mörkare inomhusmiljö, i synnerhet under vinterhalvåret.

#### Exploateringens intrång och utformning

Nuvarande bebyggelse, Scoutstugan, är betydligt mindre och lägre än vad den föreslagna detaljplaneändringen medger. Scoutstugan trycker sig mot höjdskillnaden mellan Viggeliden och Doktor Allards Gata utan att försöka ta över eller komma upp över kanten. Den accepterar topografin. Utöver det är arkitekturen lågmäld och den speglar områdets karaktär av småskalighet. Den passar in och utgör inte ett hot.

Den föreslagna exploateringen är enorm, på alla led. Scoutstugans småskalighet i två våningar skulle ersättas av en jättekonstruktion med fem våningsplan, inklusive de indragna våningsplanen. Även om exempelfastigheten har platt tak i stället för sadeltak så är skillnaden, och ingreppet, påtagligt.

Den gröna kilen som nu finns mellan Skjutbanegatan och Doktor Allards gata skulle i princip helt ersättas av en fastighet. Den gröna trädbevuxna slänten blir i stället ett femvåningshus. Den lummiga barriär som nu finns mellan det storskaliga och det hundraåriga arvet av småskaligt bostadsområde skulle försvinna och den moderna staden tar ytterligare ett steg mot att svälja Riksintresset Landala Egnahem.

Vidare, även om den föreslagna fastigheten är s-formad, och därmed mer levande, så kommer den att uppfattas som en *ca 75 meter lång och 18,5 meter hög mur* (18,5 meter utgör höjdskillnad mellan Viggeliden och max nockhöjd på Plankartan) sett från Skjutbanegatan/Viggeliden och söderut.



Figur 3 Flygfoto över planområdet och dess omland. Redovisning av förutsättningar på platsen.

Problemet med höjden är mindre sett från Doktor Allards gata, men sett från Landala Egnahem så är situationen en helt annan och det är också utifrån den blickpunkten den föreslagna ändringen ska värderas. Bilden nedan är tagen från gångbanan norr om fastigheterna Skjutbanegatan 35 – 37 och i sydlig riktning. Även på det avståndet, mot den föreslagna exploateringen, så framstår byggnaden som inträngande. Om man förflyttar sig närmare Viggeliden kommer upplevelsen av den föreslagna fastigheten att bli överväldigande.



### Slutsats

Är det inte just dessa situationer som skyddslagarna tagits fram för att reglera? Om befintliga skyddslag inte används i överväganden av beslut vid stora exploateringar som sker inom ett skyddsvärt område, när ska de då användas?

Exploatören var väl medveten om de restriktioner som finns i området när de valde att köpa tomten, och att en eventuell ny bebyggelse var beroende av en detaljplaneändring. Att sedan i efterhand hävda att de måste bygga en enormt stor fastighet för att få ekonomi i utbyggnaden känns inte seriöst. Det är snarare ett försök att pressa kommunen till att godkänna ingreppet i Riksintresset Landala Egnahem.

Om exploatören ser ett behov av en fastighet av den föreslagna storleken borde de köpt en tomt som bättre lämpar sig för denna typ av byggnad. En tomt som inte ligger inom det skyddade området Landala Egnahem, eller en tomt som kan bebyggas utan att det krävs en detaljplaneändring.



Alternativt får de överväga en annan utformning av fastigheten, på delar av tomten som inte påverkar riksintresset i samma höga utsträckning som i nu föreliggande förslag.

Närheten till Landala Egnahem, intrånget på riksintresset och den enorma storleken på ny exploatering som den föreslagna detaljplanen ger möjlighet till gör det svårt att komma till någon annan slutsats än att den föreslagna bebyggelsen är kraftigt förvanskande och att det handlar om påtaglig skada på riksintresset Landala Egnahem. Därmed skulle den föreslagna detaljplaneändringen bryta mot skrivningarna i Miljöbalken och Riksantikvarieämbetets beslut per 1987-11-05.

- Utifrån detta bör den föreslagna detaljplaneändringen, i den norra delen av planområdet som vetter mot Landala Egnahem, inte beviljas.
- Om tomten ska bebyggas, utöver nuvarande bebyggelse, så måste det ske på ett sätt som inte innebär en förvanskning av riksintresset Landala Egnahem, och utan påtaglig skada på riksintresset. Det innebär i praktiken en betydligt mindre huskropp, till längd och höjd. Upplevelsen av ogenomtränglig mur skulle mildras om den totala höjden på den föreslagna exploateringen inte överstiger nockhöjd på den nuvarande Scoutstugan och att byggnaden begränsar sitt intrång i området mellan nuvarande Scoutstugan och skogspartiet som vetter mot Doktor Fries Torg. Vidare bör fasaden på en eventuell ny bebyggelse vara anpassad efter riksintressets unika karaktär och särdrag så att den inte sticker ut som alltför modern med stora fönsterpartier, avvikande material, färgval etc.

#### **Kommentar:**

Efter samrådet har utbyggnadsförslaget omformats och detaljplanen utvecklats vad gäller gestaltning- och utformningsbestämmelser med avsikt att i större utsträckning anpassa ny bebyggelse till den befintliga strukturen och kulturmiljön. Den visuella påverkan bedöms därmed bli mindre också. En mer utförlig bedömning kring detta framgår i miljökonsekvensbeskrivningen.

Utformningsbestämmelserna ställer krav om en uppbruten volym i stället för en lång sammanhängande volym som samrådsförslaget redovisade. Syftet med en uppbruten volym är att ge en anpassning till den småskaliga kulturmiljön i norr. Volymen ska delas upp i fyra enheter med släpp eller indrag mellan sig. För att ytterligare anpassa bebyggelsen införs utformningsbestämmelser om material, takform, fönstersättning, färgval, takfotshöjd med mera. Den mer uppbrutna volymen möjliggör ett bevarande av siktlinje från Dr Allards gatan mot Skjutbanegatan. Förändringarna av bebyggelseförslaget innebär också mindre utbredd skuggbild och en nedbruten skala i relation till egnahemsområdet. Det omarbetade planförslaget bedöms inte innebära risk för påtaglig skada på riksintresset. Måttliga negativa konsekvenser bedöms uppkomma för kulturmiljön. I bedömningen ingår påverkan på Viggelidens parkmiljö.

Parallellt med planarbetet har ett parkförslag tagits fram. Avsikten är att stärka och utveckla parken längs Viggeliden, främst med hänsyn till barnperspektivet. Utvecklingen ska ske utifrån befintliga förutsättningar och med en fortsatt naturlig karaktär.

Det omarbetade förslaget innebär en förbättring från samrådsförslaget gällande ljusförhållandena och skuggverkan. Vid höst/vårdagjämningen faller skugga partiellt fram till torkladan. Skuggorna är övergående och vandrar över området. Från april och till augusti/september är skuggorna kortare och påverkan betydligt mindre. Någon betydande olägenhet för befintlig bebyggelse bedöms inte uppkomma då skuggorna inte når fram till bostäderna. Viggelidens park är redan i dag påverkad av skuggor och växtskiktet anpassat efter detta.

### 33. Fastighetsägare 8 på Skjutbanegatan

Anser att vi bör få status som sakägare då den föreslagna utbyggnaden berör oss i hög grad.

Sett från vårt hus – *utbyggnaden blir synlig på ett störande sätt* vilket leder till upplevelsen av att vara trängd av en oproportionerligt stor, främmande huskropp. Grönskan runt området var ett viktigt skäl för oss att flytta hit. Om och om igen hör man besökare säga att Landala Egnahem är en oas. T.o.m. en "gömd oas". Detta attraktiva läge kommer till del förstöras av utbyggnaden – vi kommer att bo i skuggan av en jättelik institution. Den positiva funktion som den skyddande grönskan runt Landala Egnahem har för boende i området uppfattar jag som del av skälen till att vårt område har klassats som av kulturhistoriskt riksintresse.

*Parken kommer att minska med 50%*. Den del av parken som är lättillgänglig för allmänheten ligger runt scoutstugan. Detta område består av en platt yta där man med lätthet kan vistas – runt denna yta är området mera otillgängligt med branta sluttningar och vildvuxen natur. Området söder om scoutstugan är lika viktigt som området norr om. Här syns tydligt att scoutstugan ligger i mitten av parken:



Den föreslagna utbyggnaden tar halva parken i anspråk i och med att byggnaden sträcker sig till scoutstugans norra vägg. För en besökare blir upplevelsen sämre än så – upplevelsen av att befinna sig i ett stycke orörd natur minskar betydligt om man vistas tätt intill en hög byggnad. Det är viktigt att beslut i frågan inte tas genom att se på flygfoton där grönskan breder ut sig på ett till synes likvärdigt sätt. Grönskan runt Landala Egnahem är i sig viktig, men vildvuxen natur på branta backar är inte samma som en tillgänglig park.

Nuvarande park ger livskvalitet för barn och vuxna – *barnperspektivet* är viktigt. I parken kan man leka, plocka blommor, bygga kojor, mammor och pappor kan strosa med barnvagnar osv. Byggs äldreboendet ut kommer det endast bli en smal strimma kvar av detta.

Som jag förstått det finns i *den gamla detaljplanen ett inskrivet bygglov för scoutverksamhet*, dvs för en mindre byggnad att användas för detta ändamål. Nuvarande byggnad har använts så och även som förskola. Jag menar att denna viktiga målsättning i den nuvarande detaljplanen inte får strykas – då går man emot viktiga ideal som respekt för barns livskvalitet, småskalighet, orörd natur i närområdet m.m.

Det bör finnas en *gradvis övergång mellan höghusbebyggelse och småskalighet i Landala Egnahem*. Parken söder om egnahemsområdet fungerar nu som en sådan övergång mellan höghusbebyggelsen och en hundra år gammal småskalig småhusbebyggelse. Förslaget till utbyggnad leder till en brutal och plötslig övergång mellan två olika "bostadskulturer" – stick i stäv med motiven för riksintressets bevarande av egnahemsområdets värden.

*Hotbilden mot äldreboendet kommer närmare egnahemsområdet – detta är inte acceptabelt. Vid samrådsmötet nämndes flera gånger hotbilden som allvarlig – den nya byggnaden kommer att ha speciellt tjocka väggar för att skydda mot attentat och en skyddad lastplats behöver installeras för leveranser.*

**Kommentar:**

Att er utsikt påverkas av en kommande byggnad, cirka 70 meter från er fastighet med en gata och park däremellan, inom ett innerstadsområde som enligt översiktsplanen ska förtätas, bedöms inte som en betydande olägenhet. Det gröna bältet, det vill säga Viggelidens parkstråk, kommer att påverkas/bebyggas något och därmed förändras utsikten sett från egnahemsområdet. Dock bedöms planförslaget inte innebära risk för påtagligt skada på riksintresset och inga betydande olägenheter bedöms uppkomma vad gäller utsiktspåverkan.

Efter samrådet har utbyggnadsförslaget omformats och detaljplanen utvecklats vad gäller gestaltning- och utformningsbestämmelser med avsikt att i större utsträckning anpassa ny bebyggelse till den befintliga strukturen och kulturmiljön. Utformningsbestämmelserna ställer krav om en uppbruten volym i stället för en lång sammanhängande volym som samrådsförslaget redovisade. Syftet med en uppbruten volym är att ge en anpassning till den småskaliga kulturmiljön i norr. Volymen ska delas upp i fyra enheter med släpp eller indrag mellan sig. För att ytterligare anpassa bebyggelsen införs utformningsbestämmelser om material, takform, fönstersättning, färgval, takfotshöjd med mera. Den mer uppbrutna volymen möjliggör ett bevarande av siktlinje från Dr Allards gatan mot Skjutbanegatan. Förändringarna av bebyggelseförslaget innebär också mindre utbredd skuggbild och en nedbruten skala i relation till egnahemsområdet. 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 dock vara anpassad till den befintliga byggnadstypologin i egnahemsområdet. Upplevelsen av bebyggelsens skala och arkitektoniska uttryck bedöms nu utgöra en följsam övergång mellan befintlig bebyggelse i egnahemsområdet respektive äldreboendet. Det omarbetade planförslaget bedöms inte innebära risk för påtaglig skada på riksintresset. Måttliga negativa konsekvenser bedöms uppkomma för kulturmiljön. I bedömningen ingår påverkan på Viggelidens/parkmiljöns kulturmiljövärden. En mer utförlig bedömning kring detta framgår i miljökonsekvensbeskrivningen och planbeskrivningen.

Scoutstugan och marken strax framför upplevs ligga i en parkmiljö. Marken utgör dock kvartersmark i gällande detaljplan, och är egentligen inte allmänt tillgänglig. Den kan därför inte tillräknas parkbredden.

Parallellt med planarbetet har ett parkförslag tagits fram. Avsikten är att stärka och utveckla parken längs Viggeliden, främst med hänsyn till barnperspektivet. Utvecklingen ska ske utifrån befintliga förutsättningar och med en fortsatt naturlig karaktär.

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.

### **34. Boende på Doktor Allards gata**

Jag har inga större synpunkter men har en fråga.

Jag transporterar mig dagligen på cykel nerför och uppför Viggeliden med mål mot korsning Gibraltaratan-Eklandagatan. Dessutom brukar en släkting komma med barnvagn samma väg. Även

om det är mycket brant så är det den och naturligaste vägen. Enligt den beskrivning jag hittat på nätet kan jag inte finna någon info kring hur cykel och barnvagn ska ta sig förbi via Viggeliden, önskar ingen trappförbindelse.

Jag vore tacksam för ett förtydligande och att vid behov skapa en sådan passage. Det är relativt många från Guldheden som använder Viggeliden och ej önskar trappa.

***Kommentar:***

Det planeras för en ramp förbi trappen i Viggelidens högsta parti, så att sträckan fortsatt är cykelbar och framkomlig med barnvagn.

### **35. Boende på Doktor Allards gata**

Medan jag stöder att ytterligare äldreboenden byggs, stöder jag inte ytterligare höghus, eftersom det direkt skulle påverka sikten och därmed fastighetsvärdet för min lägenhet (som vetter mot söder i riktning mot den föreslagna första utvecklingen). En del av överklagandet av mitt lägenhetskomplex var närheten till grönområden (Mossen) och jag tror att äldreboendehemmet bredvid gör bra grannar! Om planen ändrades till en lägre byggnad skulle jag inte ha några reservationer.

***Kommentar:***

Planförslaget omfattar fortsatt ett högt hus. Byggrätten i bredd är tydligt avgränsad vilket innebär en begränsad påverkan på utsiktsmöjligheterna. Utsikten för närboende bedöms inte påverkas i så stor omfattning att exploateringen bedöms olämplig av den anledningen. Att utsikten påverkas av en kommande byggnad inom ett innerstadsområde som enligt översiktsplanen ska förtätas bedömer vi vara något som man har kunnat förvänta sig och inte en betydande olägenhet som man inte behöver acceptera.

### **36. Boende på Doktor Allards gata**

Vore tråkigt om planen innebär att det inte finns någon cykelbar väg ner från Doktor Allards gata ner till Chalmers (Viggeliden).

***Kommentar:***

Det planeras för en ramp förbi trappen i Viggelidens högsta parti, så att sträckan fortsatt är cykelbar och framkomlig med barnvagn.

### **37. Boende på Doktor Allards gata**

Viggeliden är i dagsläget mycket svår att traversera vid halt väglag och kräver att man håller sig i räckvidd vid sidan av gångvägen vid den brantaste sektionen av Viggeliden. Detta medför en stor risk för fallskador om inget görs åt dess lutning.

Jag tycker det är mycket synd att den kulturhistoriska miljön Landala Egnahem riskerar att skadas av ny bebyggelse i linje med planbeskrivningen. Viggeliden är ett mycket fint grönområde som hade försämrats av den södra bebyggelsen. I Figur 35 i detaljplanen så är det nya huset väldigt nära gångstråket vilket får mig att frukta att det kommer vara som att gå igenom någons bakgård när man går längs Viggeliden.

I figur 41 & 42 syns det tydligt hur ett högt hus söder om äldreboendet sticker ut. Jag tycker att likt Brf viva borde dess höjd vara ca 10 m lägre än den gula markeringen i figur 42 för att inte påverka siluetten för mycket. Det vill säga en totalhöjd på ca 88 m istället. Punkthusen i bakgrunden borde vara dominerande i siluetten likt dem är för Guldheden från alla andra väderstreck.

### **Kommentar:**

För den högsta delen av Viggeliden planeras en ramp förbi trappen. I den nedre delen har möjligheter att dra om sträckan i syfte att minska lutningen, studerats. Det skulle dock medföra långa och ytkrävande serpentinsvängar och har avfärdats med hänsyn till naturmiljövärden samt ekonomiska och utrymmesmässiga skäl.

Efter samrådet har utbyggnadsförslaget omformats och detaljplanen utvecklats vad gäller gestaltning- och utformningsbestämmelser med avsikt att i större utsträckning anpassa ny bebyggelse till den befintliga strukturen och kulturmiljön. Den visuella påverkan bedöms därmed bli mindre också. En mer utförlig bedömning kring detta framgår i miljökonsekvensbeskrivningen.

Utformningsbestämmelserna ställer krav om en uppbruten volym i stället för en lång sammanhängande volym som samrådsförslaget redovisade. Syftet med en uppbruten volym är att ge en anpassning till den småskaliga kulturmiljön i norr. Volymen ska delas upp i fyra enheter med släpp eller indrag mellan sig. För att ytterligare anpassa bebyggelsen införs utformningsbestämmelser om material, takform, fönstersättning, färgval, takfotshöjd med mera. Den mer uppbrutna volymen möjliggör ett bevarande av siktlinje från Dr Allards gatan mot Skjutbanegatan. Förändringarna av bebyggelseförslaget innebär också mindre utbredd skuggbild och en nedbruten skala i relation till egnahemsområdet. Med anledning av att förslaget har omarbetats görs nu bedömningen att planförslaget inte riskerar påtaglig skada på riksintresset. Måttliga negativa konsekvenser bedöms uppkomma på kulturmiljövärdena. Bedömningen omfattar även påverkan på Viggelidens parkmiljö.

Parallellt med planarbetet har ett parkförslag tagits fram. Avsikten är att stärka och utveckla parken längs Viggeliden, främst med hänsyn till barnperspektivet. Utvecklingen ska ske utifrån befintliga förutsättningar och med en fortsatt naturlig karaktär. Ny växtlighet föreslås mellan Viggeliden och den nya bebyggelsen.

Angående höjden på det höga huset i söder kvarstår förvaltningens bedömning att den föreslagna höjden är väl anpassad till omgivningen. Bestämmelser om fasadmateriell har införts för att ytterligare förbättra anpassningen till omgivningen.

Planförslaget bedöms inte innebära en betydande negativ påverkan vad gäller stadens siluett.

### **38. Boende på adress Doktor Liborius gata**

Anser att vi har gott om plats här i Sverige och undrar varför vi måste bygga allt så tätt.

### **Kommentar:**

I stadens översiktsplan framgår inriktning för stadens utveckling. För att bygga ett hållbart samhälle bör vi förtäta staden, med närhet till service, befintlig infrastruktur med mera. I stadens översiktsplan anges hur förtätning av staden lämpligast sker. Projektet bedöms stämma överens med hur översiktsplanen anger att stadens ska bebyggas.

## **Övriga**

### **39. Landala Egnahemsförening**

#### **Riksintresset**

Planförslagets hela norra del ligger inom riksintresset Landala Egnahem. Riksintresset beskrivs bl.a. som följer: "Göteborgs första och arkitektoniskt mest konsekvent genomförda egnahemsområde på en hög bergsplåt söder om innerstaden. Området visar det tidiga 1900-talets planerings- och bebyggelseideal." Av särskilt intresse i detta planärende: "Områdets avskilda karaktär och konstnärligt

drivna samstämdhet mellan plan, bebyggelse och natur.” ”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.” Förslagets stora omfattning och utformning i hela norra delen innebär att riksintresset förlorar de värden som beskrivs i de tre senare citaten. Det innebär inget annat än ett påtagligt ingrepp i riksintresset. Miljökonsekvensbeskrivningen, som bilagts planförslaget, avslutas med den samlade bedömningen ”Sammantaget bedöms planförslaget innebära stora negativa konsekvenser för kulturmiljön. Planförslaget bedöms innebära risk för påtaglig skada på riksintresset.” Slutordet i den antikvariska konsekvensbeskrivningen, som bilagts planförslaget, pekar bl.a. på miljöeffekterna på Egnahemsområdets avskilda karaktär och samstämdhet mellan plan, bebyggelse och natur. Planförslaget skulle komma att kraftigt förändra upplevelsen för de boende i södra delen av Egnahem och för allmänhetens möjligheter till promenad längs Viggeliden och vistelse i parken.

Planhandlingarna är mycket omfattande för att vara i det tidiga samrådsskedet. Vi konstaterar att det på ett flertal ställen finns uttalande från olika håll som säger att föreslagen bebyggelse kommer att påtagligt skada riksintresset Landala Egnahem. Det är också vår uppfattning och detta borde vara tillräckligt för att inte gå vidare med planarbetet.

### Konsekvenser av föreslagen bebyggelse

Föreslagen ny bebyggelse beskrivs och illustreras med en speciell form och karaktär, men vi utgår i detta yttrande även från den byggrätt som den formella plankartan med bestämmelser ger utrymme för. Det ger utrymme för en fyrkantigare och större byggnad.

Nybyggnaden skulle totalt komma att förändra miljön i södra delen av Landala Egnahem. I stället för dagens lugna gröna omgivning kommer byggnaden sedd från norr att uppfattas som en ca 85m lång och 15,5 m hög vägg. Med tre fulla våningar och en lite indragen våning kommer huset att uppfattas som ett fyra våningshus. En mindre femte våning innehåller en påbyggnad på ytterligare tre meter. Högsta höjden är 18 meter över Viggelidens mitt. Dagtid kommer byggnaden att vara mörk och skugga marken, medan den på kvällstid kommer att vara kraftigt upplyst genom att lägenheterna mot norr endast har fönster åt detta håll.

Den gröna sammanhängande lungan som omger hela Landala Egnahem är en mycket viktig del av riksintresset. Flygbilden på sidan 19 i planbeskrivningen visar väl grönskan mellan dagens äldreboende och Egnahems hus. Större delen av denna grönska skulle försvinna med planförslaget. Byggnaden skulle sträcka sig efter Dr Allards gata nästan ända till anslutningen till Viggeliden. Detta innebär att hela trädningen längs gatan försvinner. I andra ändan sträcker sig byggnaden långt ner i backen mot Chalmers. Från Viggeliden kommer man att möta ett högt hushörn. Även här försvinner grönska liksom på södersidan om nuvarande scoutstuga. Naturparksmiljön minskar väsentligt i storlek och värde. Huset skulle dessutom skugga den fina plana delen kring Viggeliden. Förutsättningarna för lek och vistelse i parken/naturen försämras i grunden.

Den norra byggrätten anges till minst 6000 kvm BTA. Det motsvarar en ungefär lika stor yta som summan av hälften av husen i Landala Egnahem. Byggrättens utbredning är nästan lika stor som befintlig byggnad. Därtill föreslås utbyggnad med 6000 kvm i ett höghus mm i söder. Ett inhägnat institutionsområde som redan är stort skulle bli ännu större.

Landala Egnahem är ett känt riksintresse som besöks av många kort- och långväga gäster. Planförslaget skulle minska detta intresse.

Den föreslagna byggrätten är alldeles för stor, lång, hög och utbredd på denna plats.

## Säkerhet

Nuvarande anläggning har särskilda åtgärder för säkerhet, t.ex. ett högt staket mot gatan, då verksamheten upplever risk för yttre hot. Vid en utbyggnad är det tänkt att skyddet ska byggas in i byggnadskonstruktionens yttre skal. Det planeras inget staket mot norr. Det innebär att riskområdet utvidgas och blir oacceptabelt för parken kring Viggeliden och för Landala Egnahems fastigheter kring Skjutbanegatans södra del. Det är anmärkningsvärt att planförslaget inte på något sätt behandlar denna fråga.

## Gestaltning

Planbeskrivningen sidan 49: "Planintressenten anger att gestaltningstankarna för den nya bebyggelsen utgår från idealen i stadsdelen; 50-talets modernistiska ideal, hus i park, huskroppar anpassade till terrängen, huvudsakligen modernistisk men med inslag av traditionella former såsom sadeltak, portomfattningar mm; Landala Egnahems trädgårdsstad i nationalromantisk stil".

Planbeskrivningen sidan 50: "Tillbyggnaden föreslås ha en organisk form för en följsamhet mot Viggeliden och anpassning till parkområdet. Avsikten är att formen ska möjliggöra sparande av värdefulla träd och att bebyggelse uppförs i de delar av parken som är otillgängliga terrängmässigt".

Gestaltningstanken med en organisk form är allmänt intressant. Väl utförd skulle en sådan form ta ner upplevelsen som en stor institution. Den formella plankartan ger dock betydligt friare händer att utforma byggnaden. När bygglov ska sökas och prövas är risken överhängande att det blir en enklare och fyrkantigare byggnad, bl.a. av ekonomiska skäl. En sådan här detaljplan måste skräddarsys till den organiska formen och innehålla alla de bestämmelser som garanterar gestaltningen. Detta kräver i sin tur att byggnaden är projekterad i detalj när planen godkänns.

## Övrigt

Det omfattande textmaterialet innehåller en del otydligheter och motsägelser.

Planbeskrivningen sidan 11. "Föreslagen bebyggelse bedöms ha betydelse för att stärka platsen genom en ökad mänsklig närvaro vilket i sig skulle kunna stärka platser runt om planområdet i frågor kring mänskliga möten och möten mellan olikheter." Den största möjligheten till möten försvann när intressenten köpte scoutstugan som hela dagarna användes som förskola med mycket utevistelse. Den föreslagna utbyggnaden blir däremot liksom den nuvarande helt sluten mot omgivningen.

Intressenten anger ekonomin för äldreboende som ett motiv för att utöka från 50 till 100 boende. Vi har svårt att förstå att det inte går att få ekonomi i ett äldreboende med 50 platser. Hur kan då mindre kommuner och orter överhuvud taget driva äldreboende? Om ekonomin för nuvarande Neuberghska är dålig beror det nog på för stora ytor och kostnader för antalet boende.

Planbeskrivningen sidan 10 "Förslaget innebär en utveckling av äldreboende och skolverksamhet med möjlighet till visst inslag av små lägenheter". Längre ner står det om intressentens intentioner att bygga studentbostäder.

Naturen i och kring Landala Egnahem har ett förhållandevis rikt fågelliv. Skyddet av den utrotningshotade mindre hackspetten innebär att staden inte tar ner ett enda dött träd i slänten ned mot Chalmers. En utbyggnad enligt planförslaget kommer givetvis att störa fågellivet och påverka förekomsten av mindre hackspett.

I hela planbeskrivningen benämns huset som ska rivas för scoutstugan. Ingenstans står det om den föräldrakooperativa förskolan som varit den största användningen av huset sedan 1985. En mycket omtyckt och väl fungerande förskola inte minst på grund av den fina utemiljön. När Neuberghska för

ca tre år sedan förvärvade scoutstugan av scouterna för 11 mkr (enligt uppgift) tvingades förskolan flytta till lokaler i Guldhedskyrkans församlingshem. Kommunen medverkade till denna lösning.

Naturrummet förändras vidare genom att Viggeliden breddas, delvis dras om och blir cykelled.

Vid gränsen till bostadsrättsföreningen Sjöormen finns en s.k. torklada. Den gröna ladan byggdes samtidigt som hyreshuset 1917. Ladan tillhör riksintresset Landala Egnahem, men den ligger på ofri grund och är inte medtagen i detaljplanen från år 2000. Bostadshuset och ladan köptes 1960 av det kommunala bolaget Göta Lejon. De sålde i sin tur vidare till bostadsrättsföreningen 1973. Ladan ingick i köpet. För att skydda ladan, parken och en breddning och omläggning av Viggeliden i området bör detaljplanen dels ge byggrätt till ladan, dels sträcka sig fram till bostädernas tomtgräns i detaljplanen från år 2000.

### Södra delen av planförslaget

Den föreslagna södra byggnaden med ett höghus i upp till 12 våningar, 19 meter högre än den föreslagna nya byggnaden i norra delen, skulle komma att synas i stadsbilden från vissa delar av Landala Egnahem särskilt på vinterhalvåret.

Höghuset beskrivs som det visuellt skulle komma att höra ihop med de tre Vivahuset i sju våningar. Avståndet till dessa hus är dock stort och ett höghus enligt planförslaget skulle komma att ligga för sig själv (se bild i planbeskrivningen sidan 94). Det vore naturligare att stanna vid fyra-sex våningar i harmoni med befintliga hus på andra sidan Dr Allards gata. Med 12 våningar skulle det bli ytterligare en negativ påverkan på riksintresset.

### Trafik och parkering

Redan idag är det ganska ont om plats för angöring och parkering till äldreboendet och skolan. Med en fördubblad verksamhet med samma markyta kan det bli problematiskt. För att inte tala om alla problem som kommer att uppstå under byggtiden.

### Sakägare

Bostadsrättsföreningen Sjöormen längst i söder mot äldreboendet är den enda delen av Landala Egnahem som finns med i fastighetsförteckningen och därmed ansetts som sakägare. Föreningens fem hus skulle bli kraftigt berörda av planförslaget, i synnerhet då man har trädgårdar bara åt söder. Genom att riksintresset försvagas och säkerhetsrisken ökar kommer deras attraktivitet och därmed ekonomiska värde troligen att försämrats. Men husen på norra sidan om Skjutbanegatan bör också betraktas som sakägare. Deras närmiljö och säkerhet skulle påverkas negativt. Fastigheterna Tärnan 21, 22, 23, 24 och 25 bör således betraktas som sakägare.

### **Kommentar:**

Efter samrådet har utbyggnadsförslaget omformats och detaljplanen utvecklats vad gäller gestaltning- och utformningsbestämmelser med avsikt att i större utsträckning anpassa ny bebyggelse till den befintliga strukturen och kulturmiljön. Den visuella påverkan bedöms därmed bli mindre också. En mer utförlig bedömning kring detta framgår i miljökonsekvensbeskrivningen.

Utformningsbestämmelserna ställer krav om en uppbruten volym i stället för en lång sammanhängande volym som samrådsförslaget redovisade. Syftet med en uppbruten volym är att ge en anpassning till den småskaliga kulturmiljön i norr. Volymen ska delas upp i fyra enheter med släpp eller indrag mellan sig. För att ytterligare anpassa bebyggelsen införs utformningsbestämmelser om material, takform, fönstersättning, färgval, takfotshöjd med mera. Den mer uppbrutna volymen möjliggör ett bevarande av siktlinje från Dr Allards gatan mot Skjutbanegatan. Förändringarna av bebyggelseförslaget innebär också mindre utbredd skuggbild och en nedbruten skala i relation till



egnahemsområdet. Det omarbetade planförslaget bedöms inte innebära risk för påtaglig skada på riksintresset. Måttliga negativa konsekvenser bedöms uppkomma för kulturmiljön. I bedömningen ingår påverkan på Viggelidens parkmiljö.

Torkladan omfattas inte av planförslaget.

Säkerhetsfrågorna är nogra utvärderade av ansvariga myndigheter såsom polisen och säkerhetstjänsten, vilka har gjort bedömningen att den föreslagna byggnationen inte påverkar den övergripande säkerhetssituationen i området.

Angående ekonomin i relation till antalet enheter per vård- och omsorgsboende är det angivna platsantalet baserat på Göteborgs Stads riktlinjer för styrande nyckeltal, vilket krävs för att verksamheten ska vara ekonomiskt hållbar.

Angående höjden på det höga huset i söder kvarstår förvaltningens bedömning att den föreslagna höjden är väl anpassad till omgivningen. Bestämmelser om fasadmateriell har införts för att ytterligare förbättra anpassningen till omgivningen.

Vad gäller påverkan på natur och fågelliv så bedöms den naturmark som omfattas av planområdet ha förhållandevis låg känslighet för byggnation. 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. Kompensationsåtgärder avses genomföras och med ovanstående som underlag bedöms de negativa konsekvenserna på naturmiljön därmed vara begränsade.

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. Bedömningen är att en viss byggnation inte någon större betydelse för den mindre hackspettens förmåga att sprida sig i landskapet vid Guldheden och Mossen. Huvuddelar av naturmarken kan finnas kvar och byggnaden kan uppföras med etablering enbart på den egna fastigheten eller från etablering på Doktor 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.

Som underlag till detaljplanen har en mobilitets- och parkeringsutredning samt ett trafikförslag tagits fram. Det är framräknat 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. 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. Infarten till verksamheten ska byggas om och anpassas till de nya förhållandena.

Med sakägare avses i första hand ägare till fast egendom och innehavare av annan särskild rätt i denna än bostadsrätt och hyresrätt. Grannar som inte är rågrannar anses vanligtvis inte vara sakägare men de kan ändå vara berörda och kan även klaga på beslutet.

Att er utsikt påverkas av en kommande byggnad, cirka 70 meter från er fastighet med en gata och park däremellan, inom ett innerstadsområde som enligt översiktsplanen ska förtätas, bedöms inte som en betydande olägenhet. Det gröna bältet, det vill säga Viggelidens parkstråk, kommer att påverkas/bebyggas något och därmed förändras utsikten sett från egnahemsområdet. Dock bedöms planförslaget inte innebära risk för påtagligt skada på riksintresset och inga betydande olägenheter bedöms uppkomma vad gäller utsiktspåverkan.

## Ändringar

Planförslaget har genomgått omfattande omarbetning för en bättre anpassning till riksintresset och kulturmiljön. Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer att det med gjorda ändringar är lämpligt att gå vidare med förslaget.

Arvid Törnqvist  
Planchef

Hamid Akhlaghi Boozani  
Projektledare

### *Bilagor*

- *Bilaga 1: Lista över samrådsrets.*
- *Bilaga 2: Länsstyrelsens yttrande med dess bilagor.*

## **Bilaga 1: Lisa över samrådskrets.**

### **Kommunala nämnder och bolag m.fl.**

Kretslopp och Vatten  
Exploateringsnämnden/förvaltningen  
Förskoleförvaltningen  
Grundskoleförvaltningen  
Göteborg Energi AB (Fjärrvärme)  
Göteborg Energi GothNet AB  
Göteborg Energi Nät AB  
Kulturnämnden/förvaltningen  
Stadsmiljönämnden/förvaltningen  
Miljö- och klimatnämnden/Miljöförvaltningen  
Namnberedningen och GDA adresser  
Räddningstjänsten Storgöteborg  
Stadsledningskontoret, Avdelningen för planering och analys  
Stadsområde 02 Centrum  
Äldre samt vård- och omsorgsnämnden  
Fastighetskontorets geotekniker  
Fastighetskontorets tillgänglighetsavdelning  
Idrotts- och föreningsnämnden/förvaltningen  
Park- och naturnämnden/förvaltningen  
Trafiknämnden/kontoret

### **Statliga och regionala myndigheter m.fl.**

Lantmäterimyndigheten  
Länsstyrelsen  
Polismyndigheten  
Skanova Nätplanering D3N  
Statens geotekniska institut  
Vattenfall Eldistribution AB

### **Sakägare**

Utsänt enligt fastighetsförteckning

### **Bostadsrättsinnehavare, hyresgäster, boende**

Bostadsrättsinnehavare på Skjutbanegatan 31A, 31B, 33A, 35A, 37A, 37B, 39  
Boende på Skjutbanegata 26, 28, 30, 32  
Boende på Kolonigatan 27  
Boende inom postort 413 23  
Hyresgästfören. Region V Sverige

### **Övriga**

Landala Egnahemsförening  
Företag inom postort 413 23  
Naturskyddsföreningen i Gbg  
Göteborgs ornitologiska förening  
Guldhedskyrkan

## **Bilaga 2: Länsstyrelsens yttrande med dess bilagor.**



Länsstyrelsen  
Västra Götaland

Yttrande

1 (6)

Datum  
2023-02-28

Ärendebeteckning  
402-2231-2023

Göteborgs kommun  
[stadsbyggnad@stadsbyggnad.goteborg.se](mailto:stadsbyggnad@stadsbyggnad.goteborg.se)  
Ert diarienummer SBF-2023-00143

## Förslag till detaljplan för äldreboende med mera vid Doktor Allards Gata inom stadsdelen Guldheden i Göteborgs kommun, Västra Götalands län

Handlingar daterade 2023-01-11 för samråd enligt 5 kap. 11 och 11 c §§ plan- och bygglagen (PBL 2010:900), utökat förfarande.

### Länsstyrelsens samlade bedömning

Länsstyrelsen lämnar följande bedömning enligt 5 kap. 14 § plan- och bygglagen (PBL 2010:900).

Syftet med planförslaget är att pröva markens lämplighet för bostadsändamål, äldrevårdsändamål samt skoländamål. Planförslagets syfte är även att pröva möjligheten att göra Viggeliden tillgänglig för fler (ej biltrafik).

Länsstyrelsen bedömer att planförslaget i sin nuvarande utformning inte kan accepteras och kommer att prövas vid ett antagandebeslut av kommunen. Kommunen behöver på ett tillfredsställande sätt lösa de frågor som berör riksintresse för kulturmiljövården, miljö kvalitetsnormer (MKN) för vatten samt skyfall.

Till granskningsskedet behöver kommunen:

- Tillgodose riksintresset för kulturmiljövården genom att inarbeta MKB:ns föreslagna åtgärder i planförslaget och införa lämpliga utformnings- och skyddsbestämmelser på plankartan.
- Motivera varför reningen av dagvatten från planområdet anses vara tillräcklig och på vilka grunder bedömningen gjorts.
- Säkerställa de åtgärder som föreslås i dagvatten- och skyfallsutredningen och krävs för markens lämplighet.

Kommunen bör även:

- Bearbeta planförslaget så att minst kommunens egna rekommendationer vad gäller skolbarns friyta uppnås.
- Tydliggöra stabiliteten för bergtunneln och bergslänten.

## Synpunkter på sådant som kan aktualisera prövning

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap. 10 § PBL och nu kända förhållanden att frågor som berör riksintresse för kulturmiljövården, MKN vatten och skyfall måste lösas på ett tillfredsställande sätt i enlighet med vad som anges nedan för att ett antagande inte skall prövas av Länsstyrelsen.

## Motiv för bedömningen

Prövningsgrunder redovisar Länsstyrelsens synpunkter vilka ska uppfyllas för att det antagna planförslaget inte ska riskera överprövning. Råd och synpunkter handlar om anvisningar för att planförslaget ska uppfylla lagstiftningens krav.

## Prövningsgrunder enligt PBL 11 kap. 10 §

Enligt 11 kap. 10 § ska Länsstyrelsen överpröva kommunens antagandebeslut av en plan eller områdesbestämmelser om dessa kan antas strida mot någon av de fem prövningsgrunderna.

Länsstyrelsen befarar att:

- Riksintresse kommer att skadas påtagligt
- Miljökvalitetsnormer (MKN) inte följs
- Bebyggelse blir olämplig eller ett byggnadsverk olämpligt med hänsyn till människors hälsa och säkerhet eller till risken för olyckor, översvämning eller erosion

Riksintresse kulturmiljövård – Landala Egnahem

Länsstyrelsen bedömer att nuvarande planförslag riskerar påtagligt skada riksintresse för kulturmiljövården Landala Egnahem.

I kommunens översiktsplan vad gäller förhållningssätt för att tillgodose riksintresse för kulturmiljö står det:

*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.*

Nuvarande planförslag har inte utformats i enlighet med vad som anges ovan. Planförslaget medger byggrätt för en stor volym samt saknar regleringar vad gäller fasadernas utformning, uppbyggnad och färgsättning. Volymmässigt möjliggör planförslaget även en stor sammanhängande byggnadsvolym.

Planförslaget saknar även bestämmelser för bevarande av befintliga träd i det gröna bältet mellan Landala egnahemsområdet och den föreslagna byggnaden. Den nuvarande stigen, Viggeliden, säkerställs inte heller i sin föreslagna bredd på 3 meter på plankartan och det framgår inte heller var breddningen ska göras. Breddningen av stigen visualiseras inte heller på några illustrationsritningar.

I miljökonsekvensbeskrivningens (MKB) samlade konsekvensbedömning framgår det att planförslaget riskerar medföra måttliga till stora negativa effekter på riksintresse för kulturmiljövård. De åtgärder som föreslås i MKB:n har inte beaktats och inarbetats i planförslaget. Så som planförslaget är utformat i detta skede bedömer Länsstyrelsen i likhet med vad som anges i MKB:n.

I den kulturmiljöutredning som tagits fram beskrivs riksintressets karaktär och värden. I denna betonas särskilt kulturhistoriskt värdefulla och känsliga inslag som är utmärkande för Landala egnahemsområde såsom den slingrande vägen med parkbältet med den varierande topografin, bebyggelsens volymer, skala och placering samt färgsättning och fasadmaterial.

Till granskningsskedet behöver kommunen bearbeta planförslaget. MKB:ns föreslagna åtgärder behöver inarbetas och plankartan behöver förses med lämpliga utformnings- och skyddsbestämmelser.

MKN vatten

I dagvatten- och skyfallsutredningen beskriver kommunen att beräkningar visar att föroreningshalten och mängden dagvatten ökar något efter exploatering, men att man med föreslagen rening och samt fördröjning av dagvattnet beräknar att uppnå målvärdena satta av Göteborgs stad, med undantag för fosfor och zink. Samt att man med åtgärder för omhändertagande av 10 mm nederbörd i regnbädd inom del av kvarter som exploateras uppnås målvärdet för samtliga ämnen, undantaget är fosfor. Det framgår vidare att dagvatten från planområdet avses att avledas via befintligt kombinerat ledningssystem till Ryaverket



där vattnet kommer att genomgå en spillvattenrening innan det når slutrecipienten Rivö Fjord.

Länsstyrelsen instämmer i stadens bedömning att risken för att MKN för vatten i recipienten skall påverkas är mycket liten. Dock saknar Länsstyrelsen kommunens motivering till varför kommunen anser att reningen av dagvatten från planområdet är tillräcklig. Till granskningsskedet behöver kommunen visa på vilka grunder bedömningen har gjorts, exempelvis med stöd av uppgifter från dagvatten- och skyfallsutredningen eller annat underlag som berör vattenkvalitén.

Länsstyrelsen anser även att det är angeläget att kommunen vidtar de åtgärder som föreslås i dagvatten- och skyfallsutredningen för att uppnå en hållbar dagvattenhantering med hänvisning till ledningsnätets kapacitet och för att undvika behov av bräddning. Dagvattenåtgärderna behöver säkerställas i plankartan, antingen genom en avsatt yta för anläggningarna eller planbestämmelser som bekräftar att åtgärderna genomförs.

#### Skyfall

I dagvatten- och skyfallsutredningen framgår det att vissa åtgärder och anpassningar krävs för att säkerställa planens lämplighet. I planbeskrivningen lyfts det bland annat att flera flödesvägar måste säkerställas både inom och i anslutning till planområdet. Även höjdsättning av mark och byggnader måste vara genomtänkt.

Av planbeskrivningen framgår det även att kommunen ska jobba vidare med detta till kommande planskede och titta på hur/om åtgärd behöver säkerställas i detaljplanen, vilket är bra.

Till granskningsskedet behöver kommunen säkerställa de åtgärder som krävs för att planen ska bedömas som lämplig. Om eventuella åtgärder inte går att säkerställa på plankartan eller via andra avtal måste kommunen beskriva hur de kommer jobba vidare för att säkerställa att tillräcklig hänsyn tas.

#### Råd enligt PBL och MB

##### Barnperspektivet – friyta

Av planförslaget framgår det att befintlig mark för skolgård tas i anspråk och att nuvarande utformning inte kan tillgodose eller säkerställa tillräckliga friytor/lekytor utomhus enligt kommunens egna rekommendationer. Planförslaget möjliggör cirka 2 000m<sup>3</sup> medan

kommunens framräknade snittbehov för den utökade verksamheten uppgår till cirka 3 500 m<sup>3</sup> friyta utomhus.

Kommunens egna rekommendationer är även lägre än Boverkets rekommendationer och därmed anser Länsstyrelsen att kommunen inte ska understiga sina egna rekommendationer. Dessutom framgår det av planförslaget att det inte ges utrymme att utöka gårdsmiljön och att närliggande naturmark är svårnyttjad på grund av topografin och kan inte tillgodoräknas. Det finns heller inga närliggande lekplatser eller andra områden som förskolan med lätthet kan ta sig till.

Länsstyrelsen anser att det är viktigt att skolbarn har tillgång till friyta/lekyta i tillräcklig omfattning. Flera studier har visat att förskolegårdars storlek och kvalitet har flera positiva effekter på barnens utveckling och hälsa. Länsstyrelsen anser att kommunen behöver omarbeta planförslaget så att friytan för skolbarn klarar kommunens egna rekommendationer som minimum men helst ska Boverkets riktlinjer följas.

Stabiliteten för bergtunnel och bergslänt bör tydliggöras

SGI lyfter i sitt yttrande (dnr. 5.2-2301-0081, daterat 2023-02-21) frågor kopplat till stabiliteten för både bergtunneln och bergslänten som ligger utanför planområdet. Bergstunneln bedöms inte påverkas av arbeten inom planområdet och bergslänten anses vara stabil. Dock rekommenderas ändå åtgärder kopplat till bergslänten. Länsstyrelsen delar SGI:s synpunkter och anser att kommunen bör tydliggöra bedömningen kring bergtunnelns stabilitet samt hur de rekommenderade åtgärderna för bergslänten är tänkta att säkerställas.

Begränsad påverkan på skyddade arter och biologisk mångfald

Länsstyrelsen bedömer att effekterna på skyddade arter ( däribland mindre hackspett) och biologisk mångfald blir små och är därmed tillräckligt hanterat. De röjningar och avverkningar som sker i området bör dock undvikas under fåglars häckningstid (april-augusti), om det inte kan säkerställas att inga fågelarter häckar i området.

Länsstyrelsen finner det positivt att kommunen planerar att genomföra kompensationsåtgärder.

Inga synpunkter på luftmiljön

Enligt miljöförvaltningens översiktliga beräkningar av kvävedioxidhalterna underskrider de miljökvalitetsnormernas gränsvärden med marginal. Länsstyrelsen har därmed inga synpunkter på luftmiljön.

Inga synpunkter på bullernivåerna

Bullerutredningen visar att bullernivån i området är god och att bullernormerna kommer att kunna klaras i planområdet om lägenheter och uteplatser anpassas. Detta säkerställs med planbestämmelser på plankartan, vilket är positivt. Länsstyrelsen har därmed inga synpunkter på bullerfrågan.

Inga ytterligare utredningar behövs gällande förorenad mark

En historisk inventering har skett i området. Inventeringen visar att det har funnits en bensinstation där nuvarande äldreboende byggdes på 1990-talet och då togs allt bort. För övrigt finns det inga indikationer på föroreningar i planområdet. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att inga ytterligare utredningar behövs gällande förorenade områden.

### Undersökning om betydande miljöpåverkan

Kommunen bedömer att förslaget innebär betydande påverkan på miljön. Länsstyrelsen delar kommunens åsikt. Samråd har genomförts med Länsstyrelsen om miljökonsekvensbeskrivningens avgränsning och omfattning enligt 6 kap. 11–18 §§ miljöbalken (dnr. 402-9451-2022, daterat 2022-04-22).

### De som medverkat i beslutet

Företrädare för naturavdelningen, miljöskyddsavdelningen, samhällsavdelningen och vattenavdelningen har bidragit till beredningen av detta yttrande. Detta yttrande har beslutats av planhandläggare Johanna Severinsson med planhandläggare Matea Corkovic som föredragande.

*Johanna Severinsson*

*Matea Corkovic*

Detta beslut har bekräftats digitalt och saknar därför namnunderskrifter.

### Bilaga för kännedom:

Kopia av yttrande till Länsstyrelsen från SGI, daterat 2023-02-21.

### Kopia till:

SGI

Länsstyrelsen/

Naturavdelningen – Martin Goblirsch

Miljöskyddsavdelningen – Robert Ernstsson

Samhällsavdelningen - Rebecka Thorwaldsdotter, Lena Emanuelsson

Vattenavdelningen – Stina Schött

Funktionschef Plan och bygg – Nina Kiani Janson

Vår referens  
Johan Berglund

Göteborgs Stad  
[stadsbyggnad@stadsbyggnad.goteborg.se](mailto:stadsbyggnad@stadsbyggnad.goteborg.se)

Länsstyrelsen Västra Götalands län  
[vastragotaland@lansstyrelsen.se](mailto:vastragotaland@lansstyrelsen.se)

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

### Yttrande över samrådshandling

Statens geotekniska institut (SGI) har av Göteborgs Stad erhållit rubricerad detaljplan och beretts möjlighet att lämna yttrande. SGI:s yttrande avser geotekniska säkerhetsfrågor såsom ras, skred, erosion och geotekniska frågeställningar kopplade till översvämning. Grundläggnings- och miljötekniska frågor, såsom hantering av radon, ingår således inte.

Syftet med detaljplanen är att pröva markens lämplighet för bostadsändamål, äldrevårdsändamål samt skoländamål. Arbetet syftar också till att pröva möjligheten att göra Viggeliden tillgänglig för fler (ej biltrafik).

### Underlag:

- 1 Grundkarta med illustrationsritning, 2023-01-11.
- 2 Planbeskrivning, januari, 2023.
- 3 PM Geoutredningar, 2020-06-08

### SGI:s synpunkter

I underlag [3] framgår att bergslanter (skärning) nedanför planområdet, mot Sven Hultins gata, har sprickbildningar med gynnsam orientering, och därför anses vara stabil. Ändå rekommenderas underhållsskrotning att utföras innan bergschakt påbörjas inom plan och efter dess avslut. Då den aktuella bergslanten ligger utanför planområdet vill SGI lyfta frågan om rådighet över mark, samt hur man kan säkerställa åtgärderna som rekommenderas i planen.

Strax norr om planområdet finns en bergtunnel som inte bedöms påverkas av arbeten i planområdet. SGI vill ändå lyfta frågan om det kan finnas anledning att genomföra en riskbedömning kring tunnelns stabilitet med hänsyn till planverksamhet, eller om den bedömning om påverkan kan anses vara betryggande. SGI vill att detta tydliggörs.

SGI har ur geoteknisk säkerhetssynvinkel inget att erinra mot planförslaget.

## Ärendets handläggning

Ärendet har handlagts av Berggrundsgeolog Johan Berglund

STATENS GEOTEKNISKA INSTITUT

Planenheten

Enligt uppdrag



Johan Berglund