Göteborgs Stad

Handling 2026 nr 14

Antagande av detaljplan för äldreboende med mera vid Doktor Allards Gata inom stadsdelen Guldheden

Till Göteborgs kommunfullmäktige

Kommunstyrelsens förslag

Kommunstyrelsen tillstyrker stadsledningskontorets förslag i tjänsteutlåtande den 15 december 2025 och föreslår att kommunfullmäktige beslutar:

Detaljplan för äldreboende med mera vid Doktor Allards Gata inom stadsdelen Guldheden, upprättad den 18 januari 2025 och reviderad den 24 oktober 2025, antas.

Vid behandlingen av ärendet i kommunstyrelsen förekom skiljaktiga meningar:

Jörgen Fogelklou (SD) yrkade avslag på stadsledningskontorets förslag.

Tjänstgörande ersättaren Johannes Hulter (S) och Axel Josefson (M) yrkade bifall till stadsledningskontorets förslag.

Kommunstyrelsen beslutade utan omröstning att bifalla stadsledningskontorets förslag.

Jörgen Fogelklou (SD) antecknade som yttrande en skrivelse från den 23 januari 2026.

Göteborg den 28 januari 2026
Göteborgs kommunstyrelse

Daniel Bernmar

Lina Isaksson

Yttrande

Sverigedemokraterna

Datum 2026-01-23

Ärende nr SLK-2025-01247

Yttrande angående – Antagande av detaljplan för äldreboende med mera vid Doktor Allards Gata inom stadsdelen Guldheden

Yttrande

Vi avstyrker detaljplanen i dess nuvarande utformning, då den medför betydande negativa konsekvenser och inte uppfyller grundläggande krav på hållbarhet, hänsynstagande och samhällsansvar. Planen innebär ett påtagligt intrång i en kulturhistoriskt värdefull miljö och riskerar att skada riksintresset Landala Egnahem. Den föreslagna bebyggelsen bryter mot områdets historiska struktur och riskerar på sikt att försvaga de kulturvärden som området är avsett att skyddas för.

Vidare medför planen exploatering av känsliga naturmiljöer som redan är hårt belastade och som inte bedöms tåla ytterligare ingrepp. Detta är i direkt konflikt med kommunens fastställda miljömål och ambitioner om långsiktig hållbar utveckling. Ärendet uppvisar dessutom brister i hänsyn till barns behov. Tillräckliga och trygga fria ytor för lek och utevistelse kan inte säkerställas, vilket innebär att barns hälsa, utveckling och välbefinnande riskerar att äventyras.

Betydande frågor kvarstår avseende dagvattenhantering, hantering av skyfall samt efterlevnad av miljökvalitetsnormer för vatten. Trots återkommande kritik från myndigheter och berörda förvaltningar har dessa brister inte omhändertagits på ett tillfredsställande sätt. Mot bakgrund av ovanstående bedömer vi att detaljplanen i dess nuvarande form inte kan antas.

Göteborgs Stad

Tjänsteutlåtande
Utfärdat 2025-12-15
Ärendenummer SLK-2025-01247

Handläggare
Anna Säveskog
Telefon: 031-368 03 90
E-post: anna.saveskog@stadshuset.goteborg.se

Antagande av detaljplan för äldreboende med mera vid Doktor Allards Gata inom stadsdelen Guldheden

Förslag till beslut

I kommunstyrelsen och kommunfullmäktige:

Detaljplan för äldreboende med mera vid Doktor Allards Gata inom stadsdelen Guldheden, upprättad den 18 januari 2025 och reviderad den 24 oktober 2025, antas.

Sammanfattning

Stadsbyggnadsnämnden beslutade 2025-11-18 § 695 § att tillstyrka och översända Detaljplan för äldreboende med mera vid Doktor Allards Gata inom stadsdelen Guldheden till kommunfullmäktige för beslut om antagande.

Utifrån aspekter om riksintresset för kulturmiljövård bedömer stadsbyggnadsnämnden att ett utökat förfarande för detaljplanprocessen är lämplig och att detaljplanen därmed ska antas av kommunfullmäktige.

Planförslaget innebär huvudsakligen en utveckling av äldreboende och skolverksamhet samt möjlighet till små lägenheter. Den nya verksamheten tillsammans med den befintliga kommer innehålla äldreboende, skola, idrottslokaler, personalbostäder, trygghets- och seniorboende, samt ett visst inslag av vanliga hyreslägenheter för förslagsvis studenter och forskare. Planen syftar också till att göra Viggeliden samt intilliggande naturmiljö användbara för fler. Planen ska bidra till funktionsblandning och täthet genom komplettering av befintlig bebyggelse i direkt närhet till kollektivtrafik. Planen ska stärka tvärförbindelsen mellan Johanneberg och Guldheden.

I planarbetet har avvägningar skett mellan olika allmänna intressen, såsom riksintresse för kulturmiljövården, övriga kulturmiljövärden, naturvärden, friyta för barn samt verksamhetsintresse. Stadsbyggnadsnämndens sammanvägda bedömning är att utveckling av befintlig verksamhet kan ske utan betydande negativ påverkan på dessa intressen. Att skapa utvecklingsmöjligheter för befintlig verksamhet bedöms väga tungt mellan rådande intressen.

Stadsledningskontoret föreslår kommunfullmäktige att anta detaljplanen då behov av ett utökat äldreboende, utvecklad skolverksamhet och tillskott av bostäder är stort.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Planen ska bidra till funktionsblandning och täthet genom komplettering av befintlig bebyggelse i direkt närhet till kollektivtrafik.

En förtätning av området bedöms kunna generera ett större flöde av människor runt om i området och därmed ett utökat kundunderlag för lokala näringsidkare och den service som finns vilka är en viktig del i ett fungerande vardagsliv.

Kommunens exploateringsekonomi

Planen innebär att exploateringsnämnden får inkomster om cirka 24 mnkr genom att friköp av tomträtt genomförs samt genom exploateringsbidrag. Exploateringsnämnden säljer fastigheten Guldheden 33:1, som är upplåten med tomträtt, samt del av Guldheden 754:22 som tillskottsmark till exploatören. Tomträtten som ska säljas värderades 2025. Det är exploatören som innehar tomträtten. Efter förhandling med exploatören kommer kommunen sälja marken till hyresrättspris, vilket ger en lägre inkomst än om marken sålts till bostadsrättspris. Erforderliga avtal är tecknade inför stadsbyggnadsnämndens tillstyrkande av detaljplanen.

Projektets utgifter uppgår till cirka 22 mnkr. Exploateringsnämnden får utgifter för ombyggnad av gata, åtgärder i park, kompensationsåtgärder och flytt av VA-ledning. I dessa utgifter ingår också åtgärd för gångvägen i Viggeliden vilken belastar skattekollektivet. Projektet bedöms som helhet ge ett positivt projektnetto mellan 1-2 mnkr.

Kommunens drifts- och förvaltningsekonomi

För stadsmiljönämnden innebär planen en utökad drifts- och underhållskostnad för underhållet av natur- och parkområdet i anslutning till detaljplanen medan driftskostnaden för gatan bedöms minska något. För kretslopp och vattennämnden innebär planen intäkter från brukningstaxan samt kostnader för ränta och avskrivningar samt driften av vatten och avloppsledningar.

Bedömning ur ekologisk dimension

Stadsbyggnadsnämnden bedömer att planen har anpassats till natur- och kulturmiljön. Kompensationsåtgärder för ekosystemtjänster kommer att genomföras enligt Göteborgs Stads riktlinjer för arbete med kompensationsåtgärder i plan- och exploateringsprojekt. Detta utifrån planens påverkan på värden kopplade till rekreation, kulturmiljö, naturvärden och upplevelsevärden. Stadsbyggnadsnämnden bedömer att detaljplanen inte har någon betydande inverkan på uppfyllelse av målen i Göteborgs Stads miljö- och klimatprogram 2021-2030. Se avsnittet Samråd och granskning av detaljplanen i sammandrag.

Bedömning ur social dimension

Stadsbyggnadsnämnden bedömer att ett utökat äldreboende, utvecklad skolverksamhet och ett mindre tillskott av vanliga bostäder är viktigt ur ett stadenperspektiv. Det är också positivt för vardagslivet i området. Nämnden bedömer även att en förtätning av området kan generera ett större flöde av människor runt om i området och därmed ett utökat kundunderlag för lokala näringsidkare och den service som finns, vilka är en viktig del i ett fungerande vardagsliv.

Området är ett tryggt område. Det är få som upplever att det finns en otrygghet. Området är i stora delar trafikseparerat vilket också gör att säkerheten för främst barn är god, då de på separerat gång- och cykelvägar kan röra sig lokalt utan att korsa motortrafik. Stadsbyggnadsnämnden bedömer att föreslagen bebyggelse inte påverkar denna aspekt.

Viggeliden är en viktig lokal plats för rörelse, främst för barn men också som en länk mellan områden, vilket bidrar till att möjliggöra för ett hälsosamt vardagsliv med gång och cykel som transportmedel. Att delar av det som idag uppfattas som allmän plats för lek, natur, mark för rörelse, socialt samspel och ekosystemtjänster tas i anspråk för bebyggelse, har i planarbetet uppfattats som negativt. Som kompensationsåtgärd har ett parkförslag tagits fram som syftar till att utveckla och stärka park- och naturmiljöns befintliga värden. Syftet är att göra parken mer användbar och därmed öka möjligheterna till rörelse.

Stadsbyggnadsnämnden har beaktat barnperspektivet genom planarbetet med stöd av synpunkter från en enkät som genomfördes med närboende, befintlig kunskap från berörda instanser som jobbar direkt med barn och unga i området samt genom att barnkonventionen finns med i lämplighetsprövningen. Under våren 2024 genomfördes intervjuer på plats i Viggeliden med närliggande skolas rektor och pedagog. Intervjun fokuserade på barns nyttjande av platsen. När det gäller barnens delaktighet har de inte själva varit aktiva i att berätta om hur de använder den aktuella platsen.

Det finns en koppling till hälsoeffekter och skolbarns tillgång till friyta. Rekommenderad minsta friyta för barn kan inte uppfyllas i planen, det finns inte utrymme att utöka ytan för skolgård. Rekommendationen för gårdsyta kan inte åberopa eller göra anspråk på intilliggande naturmarken eller stadsdelens lekparker som skolgård. Naturmarken och stadsdelens lekparker finns tillgängliga utan att korsa biltrafikstråk, vilket gör dem till en värdefull resurs och bidrar positivt till upplevelsen av utemiljön.

Bilagor som ingår i beslutsunderlaget

1. Stadsbyggnadsnämndens handlingar 2025-11-18 § 695
2. Planbeskrivning
3. Plankarta med bestämmelser
4. Grundkarta
5. Illustrationsritning
6. Samrådsredogörelse
7. Miljökonsekvensbeskrivning
8. Granskningsutlåtande

Det finns fler handlingar i detaljplaneärendet och samtliga handlingar finns tillgängliga i planpärm på stadsbyggnadsförvaltningen. Handlingarna finns även möjliga att hämta från www.goteborg.se/planochbyggprojekt.

Genomförande- och/eller exploateringsavtal finns tillgängligt på exploateringsförvaltningen, Postgatan 10.

Beskrivning av ärendet

Stadsbyggnadsnämnden beslutade 2025-11-18 § 695 att tillstyrka och översända detaljplan för äldreboende med mera vid Doktor Allards Gata inom stadsdelen Guldheden till kommunfullmäktige för beslut om antagande.

Med hänsyn till betydelsefulla kulturmiljöer bedömde stadsbyggnadsnämnden vid beslut om samråd att detaljplanen kunde medföra en betydande miljöpåverkan och valde mot bakgrund av det ett utökat förfarande för detaljplanprocessen. I det fortsatta planarbetet har förslaget arbetats om. Nu är stadsbyggnadsnämndens bedömning att ett genomförande av detaljplanen inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan.

Med hänsyn till konsekvenserna för riksintresset för kulturmiljövård bedömer dock stadsbyggnadsnämnden att ett utökat förfarande för detaljplanprocessen fortsatt är lämplig och detaljplanen ska därmed antas av kommunfullmäktige.

Förslaget överensstämmer med Översiktsplan för Göteborg, antagen av kommunfullmäktige 2022-05-19.

Tidigare beslut

Byggnadsnämnden och stadsbyggnadsnämndens tidigare beslut: Planbesked: BN 2017-03-21, §128, Startplan 2018: BN 2017-12-19 § 699, beslut om att genomföra samråd: BN 2022-12-13 § 688 och beslut om att låta granska planen: SBN 2024-12-17 § 823.

Undersökning om betydande miljöpåverkan

En undersökning om betydande miljöpåverkan enligt PBL 5 kap. 11 § och miljöbalken (MB) 6 kap. 6 § har genomförts. I samrådsskedet gjordes bedömningen att detaljplanen kunde antas medföra en betydande miljöpåverkan, huvudsakligen med avseende på påverkan på riksintresse för kulturmiljö. Bedömningen har utgått från kriterierna i Miljöbedömningsförordningen (SFS 2017:966) 5 §. En miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning behövdes därför. Avgränsningssamråd för miljökonsekvensbeskrivning hölls med länsstyrelsen i april 2022. Länsstyrelsen delade kommunens bedömning och instämde utifrån påverkan på riksintresse för kulturmiljö att ett genomförande av detaljplanen enligt förslaget kommer att medföra betydande miljöpåverkan. Däremot bedömde länsstyrelsen att planförslaget inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan utifrån påverkan på människors hälsa och säkerhet eller på naturmiljö. Under första kvartalet 2023 genomfördes detaljplanesamråd. Miljökonsekvensbeskrivningen utgjorde del av planhandlingarna.

Riksintresset för kulturmiljövård

Efter samrådsskedet och granskningsskedet har stadsbyggnadsförvaltningen fortsatt en dialog med Länsstyrelsen avseende bedömning om påverkan på riksintresse för kulturmiljö. Formellt besked om bedömning från Länsstyrelsen medges först vid antagandet.

Detaljplanens syfte, innehåll och utformning

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

Planförslaget innebär huvudsakligen en utveckling av äldreboende och skolverksamhet samt möjlighet till små lägenheter.

Planen syftar samtidigt till att värna om platsens befintliga kvaliteter och värden. Projektet syftar också till att göra Viggeliden samt intilliggande naturmiljö användbara för fler. Planen ska bidra till funktionsblandning och täthet genom komplettering av befintlig bebyggelse i direkt närhet till kollektivtrafik. Planen ska stärka tvärförbindelsen mellan Johanneberg och Guldheden samt skapa sociala och rumsliga sammanhang.



Skärmklipp från planbeskrivningen, illustrationsplan över befintlig byggnad och de föreslagna byggnaderna

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

Huvudsaklig användning som föreslås i den norra delen är äldrevård. Kompletterande användning är bostäder och skoländamål. Inom den västligaste delen möjliggörs även kontor. I den södra delen är bostäder huvudsaklig användning. Här möjliggörs även användning för skoländamål. Total omfattar planförslaget cirka 11 000 kvadratmeter tillkommande bruttoarea (BTA).

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

Planförslaget möjliggör att fastigheterna kan bebyggas i norr mot Viggeliden samt mot Doktor Allards Gata.

Planförslaget möjliggör även för byggnation i söder i form av ett lamellhus. Mellan den nya högre byggnaden och befintlig byggnad möjliggörs byggnation till högst nivån av allmänplats för att bevara utblicken för gående längst Doktor Allards Gata. Det minskar även påverkan på dagsljustillgången på fasad och inomhus i befintliga byggnaden samt gård och tak. Lägenheter i söder får inte vara större än 35 kvadratmeter. Ytan baseras på de begränsade möjligheterna att erbjuda kommunal service i stadsdelen.



Skärmklipp från planbeskrivningen, flygfoto från norr över planområdet och dess närområde. Planområdet markerat med gult streckad linje.

Planen tar allmän plats i anspråk, del av Doktor Allards Gata och del av park om cirka 40 kvadratmeter, till förmån för kvartersmark. Planförslaget innebär också att 6 kvadratmeter kvartersmark minskas till förmån för allmän plats gata. Planen omfattar PARK-mark i den norra delen. Marken är idag planlagd som allmän plats enligt gällande stadsplan. Planförslaget innebär att den del som idag är kvartersmark, närmast Viggeliden, omvandlas till allmän plats (PARK), medan den del av allmän plats (PARK) som ligger närmast Doktor Allards Gata och Chalmers omvandlas till kvartersmark.

Detaljplanen innebär att lovplikten ändras för trädfällning av två träd som har bärande karaktär för kulturmiljön. Detaljplanen innebär även ändrad lovplikt för åtgärder på mark vid infarten i norra delen för att säkerställa skyfallshanteringen.

Samråd och granskning av detaljplanen i sammandrag

Samråd

Yttranden i samrådsskedet berörde i huvudsak påverkan på naturmiljö och kulturmiljövärden och riksintresset för kulturmiljövården Landala Egnahem. Länsstyrelsen framförde att kommunen behövde lösa de frågor som berör riksintresse för kulturmiljövården, miljökvalitetsnormer för vatten samt skyfall. Även kringboende framförde synpunkter gällande planförslagets påverkan på naturvärden och kulturmiljövärden samt lekmiljöer.

Stadsbyggnadsförvaltningen bedömde i samrådsredogörelsen att förslaget behövde omarbetas och att synpunkter till stor del kunnat beaktas genom ändringar i planhandlingarna.

Granskningsskedet

Miljöförvaltningen och kulturmiljöförvaltningen har avstyrkt planen på grund av påverkan på natur- respektive kulturmiljön.

I granskningsskedet bedömde miljöförvaltningen att miljö- och klimatnämndens tidigare synpunkter och ställningstagande gällande naturvärden kvarstår. På grund av att detaljplanen innebär intrång i en naturmiljö som miljöförvaltningen bedömer inte tål mer exploatering anser förvaltningen att detaljplanen fortfarande motverkar miljömålet Göteborg har en hög biologisk mångfald samt delmålen Göteborgs Stad sköter och skyddar arters livsmiljöer så att naturvärdena utvecklas och Göteborgs Stad ökar den biologiska mångfalden i stadsmiljön. I granskningsutlåtandet delar stadsbyggnadsförvaltningen miljöförvaltningens bedömning att naturmiljön i området är känslig, men anser samtidigt att det aktuella planförslaget inte kan betraktas som en exploatering av naturmark. Det beror på att den del av området som berörs av förändring redan är planlagd som kvartersmark i gällande detaljplan. Den föreslagna regleringen innebär därför i huvudsak en justering av befintlig markanvändning och en utveckling av redan etablerade verksamheter. Planen bedöms därmed inte motverka de lokala miljömålen, utan varken bidra till eller hindra deras uppfyllelse i någon mätbar omfattning.

I sitt yttrande i granskningsskedet vidhöll miljöförvaltningen att skolbarns tillgång till friyta är för liten. Stadsbyggnadsnämnden konstaterar att det inte finns utrymme att utöka ytan för skolgård och rekommenderad minsta friyta för barn kan inte uppfyllas.

Kulturförvaltningen framför i sitt yttrande i granskningsskedet att förslaget sammantaget är olämpligt med anledning av påverkan på den mycket värdefulla kulturmiljön och riksintresset Landala Egnahem. Dels genom ingrepp i parkmiljön i anslutning till Viggeliden, dels genom tillkommande bebyggelse inom riksintressets södra del och i nära anslutning till egnahemsområdet.

Miljöförvaltningens och kulturförvaltningens avstyrkande i granskningsskedet har inte föranlett några ändringar. Stadsbyggnadsnämnden har avvägt att intresset av verksamhetens utveckling väger tyngre än påverkan på kultur- och naturmiljön.

Länsstyrelsen framförde i sitt granskningsyttrande att det saknas en tydlig redovisning av gestaltningen av Viggeliden. Länsstyrelsen pekade även på risk för skyfall och planbestämmelsen kopplat till risken samt frågor om framkomlighet och tillgänglighet för räddningstjänsten. Stadsbyggnadsnämnden har bemött Länsstyrelsens yttrande genom att planbeskrivningen har utvecklats avseende gestaltningen av allmän plats (park) samt tillgänglighet och framkomlighet för räddningstjänsten. I plankartan har en bestämmelse ändrats från skyddsbestämmelse till utformningsbestämmelse. Stadsbyggnadsnämnden bedömer att de föreslagna ändringarna inte innebär någon väsentlig ändring av planförslaget och att detaljplanen kan antas med föreslagna förtydliganden i text och illustrationer samt med ändringen i plankartan.

Under granskningen kvarstod erinringar från närboende, vilka avser bland annat exploatering i närhet av villabebyggelse, påverkan på natur- och kulturmiljön, insyn samt olägenheter under genomförandeskedet.

Stadsbyggnadsnämndens bedömning i sammandrag

Bedömning utifrån påverkan på omgivningen enligt plan- och bygglagen

Plan- och bygglagen anger att planläggning av mark- och vattenområden inte får ske så att den avsedda användningen eller byggnadsverket medför en sådan påverkan på omgivningen som innebär fara för människors hälsa och säkerhet eller betydande olägenhet på annat sätt. Stadsbyggnadsnämnden bedömer att det inte uppkommer någon betydande olägenhet för omgivningen till följd av planförslaget. Nämnden ser inte att det uppstår något som påvisar betydande olägenhet gällande solljus och dagsljus, buller, dagvatten, skyfall, markföroreningar eller luftkvalitet.

Bedömning utifrån påverkan på omgivningen enligt översiktsplan och stadens budget

Planförslaget medger nybyggnation och berörs därför av principerna i översiktsplan och stadens budget. Översiktsplanen anger i avsnittet om gestaltad livsmiljö att den övergripande inriktningen för stadsbyggandet ska vara kvartersstadens och trädgårdsstadens struktur. Enligt stadens budget ska nya flerbostadshus hålla hög arkitektonisk kvalitet, exempelvis genom klassisk, traditionell arkitektur och moderna landshövdingehus. Nybyggnation ska ta hänsyn till omgivande bebyggelse med hög kvalitet. Mer varierad arkitektur och tilltalande gestaltning är viktiga delar av stadsplaneringen.

Gestaltningsambitionen i planens norra del utgår från idealen i Landala Egnahem som är trädgårdsstad. Anpassningar har dock skett för att anpassa till den rörelse mellan byggnader som krävs inom anläggningen för verksamheten. Stadsbyggnadsnämnden bedömer att ny byggnad i söder inte kan följa inriktningen då anpassningar till befintlig byggnad, topografi samt behov av friyta för barn har vägt tyngre.

I norr har kraven på anpassningar till riksintresset för kulturmiljövård resulterat i att arkitektonisk kvalitet upprätthålls genom val av material, färgsättning och utformning av tak med mera. I söder har bebyggelsen anpassats efter stadens siluett och samspelet mellan den nya bebyggelsen och bostadsrättsföreningen Viva-projektet samt de bakomliggande byggnaderna inom det kommunala bevarandeområdet Södra Guldheden. Utformningsbestämmelserna, bland annat höjdsättning och materialval av rött tegel, är införda med hänsyn till de ovan nämnda aspekterna.

Befintlig verksamhet och möjlighet till utveckling

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

Avvägning mellan olika intressen

I arbetet med detaljplanen har stadsbyggnadsförvaltningen gjort avvägningar mellan olika

allmänna intressen, såsom riksintresse för kulturmiljövården, övriga kulturmiljövärden, naturvärden, friyta för barn samt verksamhetsintresset.

Utifrån kriterierna i Miljöbedömningsförordningen (SFS 2017:966) 5 § bedömer stadsbyggnadsnämnden att ett genomförande av detaljplanen inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Planen innebär måttliga negativa konsekvenser för kulturmiljön. Dock innebär planförslaget ingen risk för påtaglig skada på riksintresset.

Övriga miljökonsekvenser bedömer stadsbyggnadsnämnden som mycket små förutsatt att kompensationsåtgärder, förstärkningsåtgärder samt att planen, bland annat avseende buller, ljusförhållanden, naturmiljö och dagvattenhantering, genomförs enligt planbeskrivningen.

Att skapa utvecklingsmöjligheter för befintlig verksamhet väger tungt mellan rådande intressen. Stadsbyggnadsnämndens bedömer sammanvägt att utvecklingsmöjligheter för befintlig verksamhet kan ske utan betydande negativ påverkan på nämnda intressen.

Stadsledningskontorets bedömning

Befintlig verksamhet är unik utifrån inriktning och upptagningsområde och det är av vikt att låta verksamheten fortsätta utvecklas. Stadsledningskontoret ser positivt på att planen möjliggör ny byggnation som tillsammans med den befintliga kommer att innehålla äldreboende, skola, personalbostäder, trygghets- och seniorboende. Planen möjliggör för små lägenheter i form av hyreslägenheter, förmodligen för studenter och forskare. Det är positivt med ett koncept som bygger på ett nyttjande över generationsgränserna där äldre och unga möts.

Stadsbyggnadsnämnden har gjort avvägningar mellan olika allmänna intressen, såsom riksintresse för kulturmiljövården, övriga kulturmiljövärden, naturvärden, friyta för barn samt verksamhetsintresset. Nämndens sammanvägda bedömning är att utveckling av befintlig verksamhet kan ske utan betydande negativ påverkan på dessa intressen. Att skapa utvecklingsmöjligheter för befintlig verksamhet bedöms väga tungt mellan rådande intressen. Nämnden bedömer övriga miljökonsekvenser som mycket små förutsatt att kompensationsåtgärder, förstärkningsåtgärder samt att planen, genomförs enligt planbeskrivningen. Vidare bedömer stadsbyggnadsnämnden att ett genomförande av detaljplanen inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Nämnden bedömer att planförslaget innebär måttliga negativa konsekvenser för kulturmiljön samt att förslaget inte bedöms innebära risk för påtaglig skada på riksintresset för kulturmiljön.

Stadsledningskontoret gör samma bedömning som stadsbyggnadsnämnden och föreslår kommunfullmäktige att anta detaljplanen då behov av ett utökat äldreboende, utvecklad skolverksamhet och tillskott av bostäder är stort.

Jonas Kinnander	Eva Hessman
Direktör Ärende och utredning	Stadsdirektör

Stadsbyggnadsnämnden

Göteborgs Stad

Protokollsutdrag
Sammanträdesdatum: 2025-11-18

§ 695 Ärendenummer SBF-2023-00143

Tillstyrkande av detaljplan för äldreboende med mera vid Doktor Allards Gata inom stadsdelen Guldheden

Beslut

I stadsbyggnadsnämnden

1. Tillstyrka förslag till detaljplan för äldreboende med mera vid Doktor Allards Gata inom stadsdelen Guldheden, upprättad den 18 januari 2025 och reviderad den 24 oktober 2025.

2. Översända förslag till detaljplan för äldreboende med mera vid Doktor Allards Gata inom stadsdelen Guldheden, upprättad den 18 januari 2025 och reviderad den 24 oktober 2025 till kommunfullmäktige för beslut om antagande.

Skäl till beslut

Nämnden beslutar i enlighet med de skäl som anges i förvaltningens tjänsteutlåtande.

Handlingar

1. Förvaltningens tjänsteutlåtande daterat 2025-10-24, med bilagor.
2. Yttrande S, V och MP, inskickat till SBN 2025-11-17 protokollets bilaga 9.

Beslutsgång

Ordföranden föreslår att nämnden ska besluta att bifalla tjänsteutlåtandet och finner att nämnden beslutar i enlighet med ordförandens förslag.

Tjänsteutlåtande
Utfärdat 2025-10-24
SBN 2024-11-18
Diarienummer SBF-2023-00143
(LIS diarienummer BN 0707/16)

Handläggare
Hamid Akhlaghi Boozani
Telefon: 031-368 15 78
E-post:
Hamid.akhlaghi.boozani@stadsbyggnad.goteborg.se

Tillstyrkande av detaljplan för äldreboende med mera vid Doktor Allards Gata inom stadsdelen Guldheden

Förslag till beslut

I stadsbyggnadsnämnden

1. Tillstyrka förslag till detaljplan för äldreboende med mera vid Doktor Allards Gata inom stadsdelen Guldheden, upprättad den 18 januari 2025 och reviderad den 24 oktober 2025.

2. Översända förslag till detaljplan för äldreboende med mera vid Doktor Allards Gata inom stadsdelen Guldheden, upprättad den 18 januari 2025 och reviderad den 24 oktober 2025 till kommunfullmäktige för beslut om antagande.

Sammanfattning

Detaljplaneområdet är beläget i Södra Guldheden cirka 3 kilometer söder om Göteborgs centrum. Planområdet ligger cirka 200 meter från Doktor Fries Torg i stadsdelen Guldheden och i anslutning till befintliga byggnader inom verksamheten för Neuberghska Bambergerska Äldreboendet, Montessoriskolan Alexandra samt fristående förskolan Noak Ark. Byggnadsnämnden beslöt 2017-03-21 att uppdra åt kontoret att upprätta detaljplan för äldreboende med mera samt att om möjligt upprusta Viggeliden med gång- och cykelbana.

Syftet med detaljplanen är att pröva markens lämplighet för äldrevårdsändamål, skoländamål samt bostadsändamål. Projektet syftar också till att göra Viggeliden samt intilliggande naturmiljö användbara för fler.

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

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

Avvägningar har gjorts mellan olika allmänna intressen, såsom riksintresse för kulturmiljövården, övriga kulturmiljövärden, naturvärden, friyta för barn samt

verksamhetsintresset. Den sammanvägda bedömningen är att tillskapande av utvecklingsmöjligheter för befintlig verksamhet kan ske utan betydande negativ påverkan på nämnda intressen.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Planarbetet kan utföras inom kontorets budget. Planavtal har tecknats med intressent.

Genom projektet får kommunen inkomster i projektet om ca 24 mnkr genom friköp av tomträtt och exploateringsbidrag. Under 2025 genomfördes värdering av den tomträtt som ska säljas. Kommunen kommer efter förhandling med exploatören vilken också innehar tomträtten att sälja marken till hyresrättspris vilket ger en lägre inkomst än om marken sålts till bostadsrättspris. Projektets utgifter uppgår till ca 22 mnkr i vilket ingår bland annat kostnader för ombyggnad av gata, åtgärder i park, kompensationsåtgärder och flytt av VA-ledning. I dessa utgifter ingår också åtgärd för gångvägen i Viggeliden vilken belastar skattekollektivet. Projektet bedöms som helhet ge ett positivt projektnetto mellan 1–2 mnkr.

Bedömning ur ekologisk dimension

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

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

Efter detaljplanesområdet har planförslaget omarbetats och kommunen bedömer nu att ett genomförande av detaljplanen inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Bedömningen har utgått från kriterierna i Miljöbedömningsförordningen (SFS 2017:966) 5 §.

På platsen finns kulturella och stödjande ekosystemtjänster. Planförslagets påverkan på värden kopplade till rekreation, kulturmiljö, naturvärden och upplevelsevärden innebär, enligt Göteborgs Stads riktlinjer för arbete med kompensationsåtgärder i plan- och exploateringsprojekt, ett behov av kompensationsåtgärder för berörda ekosystemtjänster. Sådana kompensationsåtgärder ska genomföras.

Bedömning ur social dimension

Barnkonventionen är svensk lag sedan 2020. Barns bästa har bedömts och beaktats vid framtagande av planförslaget. När det gäller barnens delaktighet har de inte själva varit aktiva i att berätta om hur de använder den aktuella platsen. Barnperspektivet har beaktats genom hela planarbetet med stöd av de inkomna synpunkterna från enkätsvaren som genomfördes med närboendet, befintlig kunskap från berörda instanser som jobbar direkt med barn och unga i området samt att barnkonventionen numera alltid finns med i lämplighetsprövningen. Under våren 2024 genomfördes intervjuer på plats i Viggeliden med närliggande skolas rektor och pedagog. Intervjun fokuserade på barns nyttjande av platsen.

Området är ett tryggt område. Det är få som upplever att det finns en otrygghet. Området är i stora delar trafikseparerat vilket också gör att säkerheten för främst barn är god, då de

på separerat gång- och cykelvägar kan röra sig lokalt utan att korsa motortrafik. Föreslagen bebyggelse bedöms inte påverka denna aspekt.

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

Vad gäller hälsoeffekter kopplat till skolbarns tillgång till friyta, så finns inte utrymme att utöka ytan för skolgård och rekommenderad minsta friyta för barn kan inte uppfyllas. Rekommendationen för gårdsyta kan inte åberopa eller göra anspråk på intilliggande naturmarken eller stadsdelens lekparker som skolgård. Naturmarken och stadsdelens lekparker finns tillgängliga utan att korsa biltrafikstråk, vilket gör dem till en värdefull resurs och bidrar positivt till upplevelsen av utemiljön.

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

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

Bilagor

Planhandlingar

1. Plankarta med bestämmelser
2. Planbeskrivning

Övriga handlingar

3. Grundkarta
4. Illustrationsritning
5. Samrådsredogörelse
6. Granskningsutlåtande
7. Fastighetsförteckning (publiceras ej på Internet)
8. Avgränsningssamråd vid Länsstyrelsen, förundersökning samt yttrande
9. Miljökonsekvensbeskrivning
10. Stadsbyggnadsnämndens/Byggnadsnämndens tidigare fattade beslut

Utredningar

11. Naturvärdesinventering
12. Kulturmiljöutredning
13. Antikvarisk konsekvensbeskrivning
14. Grönstrukturutredning
15. Trafikbullerutredning

16. Externbullerutredning
17. PM Markföroreningar
18. PM Trafik- och utformningsförslag
19. Sociala- och barnkonsekvensanalyser
20. PM Geoutredning
21. PM Berg komplettering
22. Dagsljusanalys
23. Solljusanalys
24. Mobilitets- och parkeringsutredning
25. Dagvatten- och skyfallsutredning
26. Platsbedömning luft

Ärendet

Beslutet avser tillstyrkande av detaljplan för detaljplan för äldreboende med mera vid Doktor Allards gata inom stadsdelen Guldheden. Beslutet om antagande ska fattas av KF. Beslut att anta planförslaget innebär att byggrätt tillskapas som medger äldrevård, bostäder, skola och kontor så att verksamheten får utvecklas.

Beskrivning av ärendet

Planförslaget

Förslaget innebär huvudsakligen en utveckling av äldreboende och skolverksamhet med möjlighet till små lägenheter. Huvudanvändningen som föreslås i den norra delen är Äldrevård. Kompletterande användning är bostäder och skoländamål. Inom den västligaste delen möjliggörs även Kontor. Bostäder är huvudanvändningen i den södra delen. Här möjliggörs även användningen Skola. Total omfattas planförslaget cirka 11 000 kvadratmeter tillkommande bruttoarea (BTA).

Planförslaget möjliggör att fastigheterna kan bebyggas i norr mot Viggeliden samt mot Doktor Allards gata. I norr begränsas byggnadsarean (BYA) till 1225 kvadratmeter. Tillkommande bruttoarea (BTA) här kan vara olika beroende på hur byggnaden utformas men enligt planintressenten skiss omfattar byggnaden cirka 4500 kvadratmeter BTA.

Planförslaget möjliggör även för 5500 kvadratmeter BTA i söder i form av ett lamellhus. Mellan den nya högre byggnaden och befintlig byggnad möjliggörs byggnation till högst nivån av allmänplats för att bevara utblicken för gående längst Doktor Allards gata samt för att minska påverkan på dagsljustillgången på fasad och inomhus i befintliga byggnaden samt gård/tak.

De lägenheter som avses anordnas i söder får inte vara större än 35 kvadratmeter. Begränsningen baseras på de begränsade möjligheterna att erbjuda kommunal service i stadsdelen. Ett bostadsprojekt i större bemärkelse än den begränsade omfattning som nu medges, bedöms inte kunna motiveras på platsen.

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

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

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

Gestaltningsambitionen för den nya bebyggelsen i norr utgår från idealen i Landala Egnahem som är en trädgårdsstad i nationalromantisk stil. Gestaltningen av bebyggelsen i norr inspireras av egnahemsområdets byggnadstypologi, skala, material och kulör. Den högre byggnaden i söder har en utpräglad modernistisk utformning med visst släktskap

med skivhusen längre söderut. Det är olika karaktärer som möter de två planområdesdelarna, där den södra delen i huvudsak avses anpassas till Bostadsrättskvarteret Viva och den norra delens skala och form till Landala Egnahem.

Förslaget överensstämmer med Översiktsplan för Göteborg, antagen av kommunfullmäktige 2022-05-19.

Översiktsplanen anger i avsnittet om gestaltad livsmiljö att den övergripande inriktningen för stadsbyggandet ska vara kvartersstadens och trädgårdsstadens struktur.

Enligt stadens budget ska nya flerbostadshus hålla hög arkitektonisk kvalitet, exempelvis genom klassisk, traditionell arkitektur och moderna landshövdingehus. Nybyggnation ska ta hänsyn till omgivande bebyggelse med hög kvalitet. Mer varierad arkitektur och tilltalande gestaltning är viktiga delar av stadsplaneringen.

För området gäller tre olika detaljplaner. För det befintliga äldreboendet och den södra delen av planförslaget gäller detaljplan 1480K-II-4665, som vann laga kraft år 2003-08-21. Planens genomförandetid har gått ut 2013-08-21. I detaljplanen är marken planlagd för huvudsakligen bostäder, men servicebutik, daghem/skola och kontor får förekomma på angivna delar av den byggbara marken.

För planförslagets norra del gäller detaljplan 1480-II-4080 som vann laga kraft 1993-08-11. Planens genomförande har gått ut 1998-08-11. Markanvändningen anges som S_2 – Scoutstuga.

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

Detaljplanen innebär att lovplikten ändras för trädfällning av två träd som har bärande karaktär för kulturmiljön. Detaljplanen innebär även ändrad lovplikt för åtgärder på mark vid infarten i norra delen för att säkerställa skyfallshanteringen.

Bakgrund och förändringar efter granskning

Stadsbyggnadsnämnden beslutade 2024-12-17 att låta granska detaljplan för äldreboende med mera vid Doktor Allards Gata. Granskning har hållits under tiden 2025-01-22–2025-03-04. Förslaget till detaljplan har under granskningstiden funnits tillgängligt på kommunens webbplats samt varit utställt på Stadsbiblioteket, Götaplatsen.

Ett granskningsutlåtande har tagits fram.

Planförslaget huvudsakliga innehåll har inte förändrats efter granskningen. De ändringar som gjorts i handlingarna är av redaktionell karaktär och avser korrigering av stavfel, förtydliganden i texten och illustrationer samt justering av planbestämmelsekategori.

Efter granskningen har följande mindre ändringar gjorts i planhandlingarna:

- En bestämmelse på plankartan har ändrats från skyddsbestämmelse till utformningsbestämmelse.
- Parkförslaget har utvecklats och beskrivits mer utförligt i planbeskrivningen.
- Tillgänglighet och framkomlighet för räddningstjänsten har utvecklats och beskrivits mer utförligt i planbeskrivningen.

Ärendets handläggning

Detaljplanen upprättas enligt PBL (2010:900, SFS 2014:900).

Vid beslut om samråd 2022-12-13 bedömdes att detaljplanen, med hänsyn till betydelsefulla kulturmiljöer, kunde medföra en betydande miljöpåverkan. Därför valde kontoret ett utökat förfarande för detaljplanprocessen. Sedan dess har planförslaget omarbetats, och nu bedöms att ett genomförande av detaljplanen inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Med hänsyn till konsekvenserna för riksintresset för kulturmiljövård bedömer kontoret att ett utökat förfarande för detaljplanprocessen även fortsättningsvis är lämpligt. Detaljplanen ska antas av kommunfullmäktige.

Byggnadsnämnden/Stadsbyggnadsnämnden har tidigare beslutat:

BN 2017-03-21 §128	Planbesked: att gångvägen mellan doktor Allards Gata och Sven Hultins Gata om möjligt görs om till gång- och cykelbana. att meddela sökanden att kommunen avser att start för detaljplan för äldreboende mm på fastigheterna Guldheden 33:1, 33:3 samt 709:2 och 754:22 inom stadsdelen Guldheden införs i startplanen för år 2018. att uppdra åt kontoret att upprätta detaljplan för ett bearbetat förslag för äldreboende mm på fastigheterna Guldheden 33:1, 33:3 samt 709:2 och 754:22 inom stadsdelen Guldheden.
BN 2017-12-19 §699	Startplan 2018: att godkänna förslag till Startplan 2018 samt att ge avdelningschefen för planavdelningen möjlighet att besluta om uppdrag för namngivna ärenden i Startplan 2018.
BN 2022-11-22 §616	bordläggs ärendet till den 13 december 2022.
BN 2022-12-13 §688	Genomföra samråd om detaljplan för äldreboende med mera vid Doktor Allards Gata inom stadsdelen Guldheden.
SBN 2024-11-19 §725	bordläggs ärendet till den 17 december 2024.
SBN 2024-12-17 §823	Låta granska detaljplan för äldreboende med mera vid Doktor Allards Gata inom stadsdelen Guldheden.

Miljöpåverkan

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

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

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Efter detaljplanesamrådet har planförslaget omarbetats och förvaltningen gjorde ett nytt ställningstagande i granskning. Förvaltningen har bedömt att ett genomförande av detaljplanen inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Bedömningen har utgått från kriterierna i Miljöbedömningsförordningen (SFS 2017:966) 5 §. Förvaltningens ställningstagande kvarstår.

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

Övriga miljökonsekvenser bedöms som mycket små förutsatt att kompensationsåtgärder, förstärkningsåtgärder samt att planen, bland annat avseende buller, ljusförhållanden, naturmiljö och dagvattenhantering, genomförs så som det beskrivs i planbeskrivningen. En redogörelse för vad som talar för och emot betydande miljöpåverkan finns i planbeskrivningen under avsnittet ‘Överväganden och konsekvenser’ under rubriken ‘Miljökonsekvenser’.

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

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

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

Översiktsplanen anger i avsnittet om gestaltad livsmiljö att den övergripande inriktningen för stadsbyggandet ska vara kvartersstadens och trädgårdsstadens struktur.

Enligt stadens budget ska nya flerbostadshus hålla hög arkitektonisk kvalitet, exempelvis genom klassisk, traditionell arkitektur och moderna landshövdingehus. Nybyggnation ska ta hänsyn till omgivande bebyggelse med hög kvalitet. Mer varierad arkitektur och tilltalande gestaltning är viktiga delar av stadsplaneringen.

Planförslaget medger nybyggnation och berörs därför av principerna i översiktsplan och stadens budget. Gestaltningsambitionen i norr utgår från idealen i Landala Egnahem som är trädgårdsstad dock har anpassningar skett för att anpassa till den rörelse mellan byggnader som krävs inom anläggningen för verksamheten. Ny byggnad i söder bedöms inte kunna följa inriktningen då anpassningar till befintlig byggnad, topografi samt behov av friyta för barn har vägt tyngre.

I norr har kraven på anpassningar till riksintresset för kulturmiljövård resulterat i att arkitektonisk kvalitet upprätthålls genom val av material, färgsättning och utformning av tak, med mera. I söder har bebyggelsen anpassats efter stadens siluett och samspelet mellan den nya bebyggelsen och Brf. Viva-projektet samt de bakomliggande byggnaderna inom det kommunala bevarandeområdet Södra Guldheden. Utformningsbestämmelserna, bland annat höjdsättning och materialval av rött tegel, är införda med hänsyn till de ovan nämnda aspekterna.

Förvaltningen har bedömt och beaktat barns bästa vid framtagande av planen.

Planen bedöms inte generera något behov av skolplatser eller förskoleplatser.

De viktigaste synpunkterna som inkommit under granskningstiden är Länsstyrelsens yttrande, där myndigheten i huvudsak instämde i förvaltningens bedömning. Länsstyrelsen framhöll dock att det saknas en tydlig redovisning av gestaltningen av Viggeliden, risk för skyfall och planbestämmelsen kopplat till detta samt frågor om framkomlighet och tillgänglighet för räddningstjänsten.

Miljöförvaltningen och kulturmiljöförvaltningen har avstyrkt planen på grund av den bedömda påverkan på kultur- och naturmiljön. Från både samrådsskedet och nu under granskningen kvarstår erinringar från närboende, vilka avser bland annat exploatering i närhet av villabebyggelse, påverkan på natur- och kulturmiljön, insyn samt olägenheter under genomförandeskedet.

Länsstyrelsens yttrande har bemötts genom att planbeskrivningen har utvecklats avseende gestaltningen av allmän plats (park) samt tillgänglighet och framkomlighet för räddningstjänsten. I plankartan har en bestämmelse ändrats från skyddsbestämmelse till utformningsbestämmelse. Några ändringar föreslås inte med anledning av de avstyrkanden som framförts, då avvägningen mellan påverkan på kultur- och naturmiljön och intresset av verksamhetens utveckling har resulterat i att det senare har bedömts väga tyngre.

Förvaltningen bedömer att de föreslagna ändringarna inte innebär någon väsentlig ändring av planförslaget och att detaljplanen kan antas med föreslagna förtydliganden i text och illustrationer samt med ändringen i plankartan.

Stadsbyggnadsförvaltningen

Henrik Kant	Henrik Levin
Stadsbyggnadsdirektör	Avdelningschef Detaljplan

Bilaga 2

Stadsbyggnadsförvaltningen

Göteborgs Stad

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

Utökat förfarande

PLANBESKRIVNING

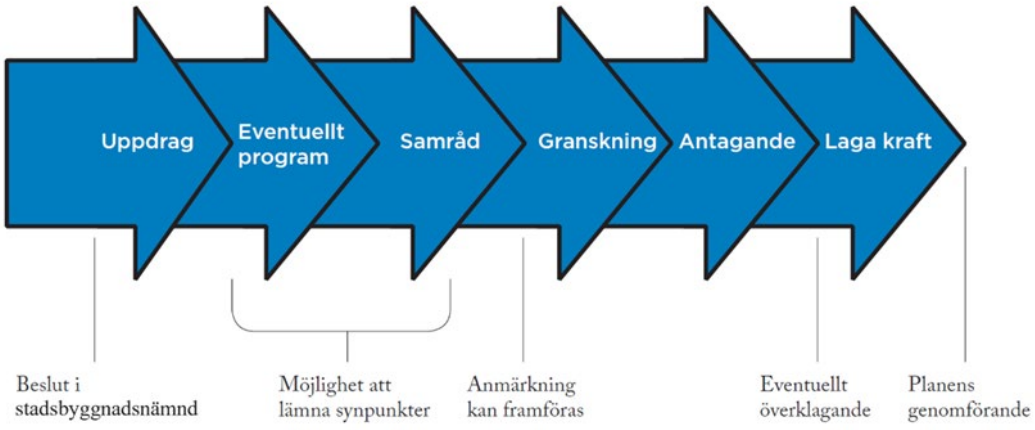


Oktober 2025

Planprocessen

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

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



Planinformation

Planarbetet startade 2017-12-19

Detaljplanen är upprättad med utökat planförfarande

Handlingarna (ej fastighetsförteckning) finns på Göteborgs Stads hemsida:

www.goteborg.se/planochbyggprojekt

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

Datum: 2025-01-08, reviderad 2025-10-24
Aktbeteckning: 2 -5658

Diarienummer
Stadsbyggnadsförvaltningen:
SBF-2023-00143
Handläggare SBF
Hamid Akhlaghi Boozani
Tel: 031-368 15 78
Hamid.akhlaghi.boozani@stadsbyggnad.goteborg.se

Diarienummer
Exploateringsförvaltningen:
EXF-2023-00466
Handläggare EXF
Fredrik Olausson
Tel: 031-368 11 37
Fredrik.olausson@exploatering.goteborg.se

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

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

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

Planbeskrivning

Detaljplanen omfattar följande handlingar:

Planhandlingar

- Planbeskrivning (denna handling)
- Plankarta med bestämmelser

Övriga handlingar

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

Utredningar

Rubrik	Företagsnamn	organisations nummer	Datum	Beställare
Naturvärdesinventering	Pro Natura	8572063488	2020-09-18	Stadsbyggnadskontoret
Kulturmiljöutredning	WSP Sverige AB	5560574880	2020-11-03	Stadsbyggnadskontoret
Antikvarisk konsekvensbeskrivning	Stadsbyggnadskontoret	2120001355	2022-06-28	Stadsbyggnadskontoret
Grönstrukturutredning	Park- och naturförvaltningen	2120001355	2022-07-06	Park- och naturförvaltningen, Göteborg stad
Trafikbullerutredning	Norconsult Sverige AB	5564053964	2024-03-13	Stiftelsen Neuberghska Ålderdomshemmet (planintressent)
Externbullerutredning	Norconsult Sverige AB	5564053964	2024-03-22	Stiftelsen Neuberghska Ålderdomshemmet (planintressent)
PM Markföroreningar	Relement Miljö Väst AB	5567470181	2022-02-21	Stiftelsen Neuberghska Ålderdomshemmet (planintressent)
PM Trafik- och utformningsförslag	WSP Sverige AB	5560574880	2024-06-28	Trafikkontoret, Göteborg stad
Sociala- och barnkonsekvensanalyser	Stadsbyggnadsförvaltningen	2120001355	2024-10-24	Stadsbyggnadsförvaltningen
PM Geoutredning	Petro Marin AB	5590169180	2024-08-09	Stiftelsen Neuberghska Ålderdomshemmet (planintressent)
PM Berg komplettering	Norconsult Sverige AB	5564053964	2024-07-01	Stiftelsen Neuberghska Ålderdomshemmet (planintressent)
Solljusanalys	Izikowitz arkitektkontor AB	5593466898	2024-09-27	Stiftelsen Neuberghska Ålderdomshemmet (planintressent)
Dagsljusanalys	Tengbomgruppen AB	5563299113	2024-01-23, 2024-09-26	Stiftelsen Neuberghska Ålderdomshemmet (planintressent)
Mobilitets- och parkeringsutredning	HERUD Konsult AB	5569708562	2024-03-15	Stiftelsen Neuberghska Ålderdomshemmet (planintressent)
Dagvatten- och skyfallsutredning	Kretslopp och vatten, Göteborg Stad	2120001355	2024-10-30	Stadsbyggnadsförvaltningen
Platsbedömning luft	Miljöförvaltningen	2120001355	2020-12-08	Stadsbyggnadskontoret

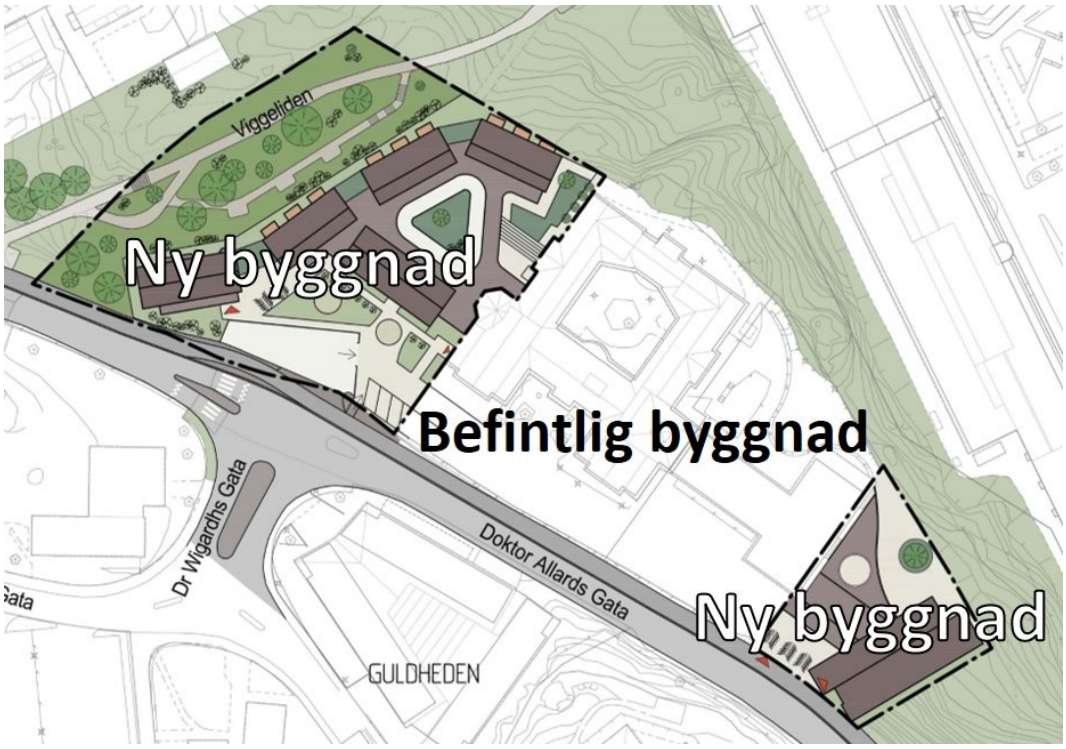
Innehållsförteckning

DETALJPLAN FÖR ÄLDREBOENDE MED MERA VID DOKTOR ALLARDS GATA INOM STADSDELEN GULDHEDEN **1**
Planprocessen *2*
Planinformation *2*
PLANBESKRIVNING **3**
DETALJPLANEN OMFATTAR FÖLJANDE HANDLINGAR: 3
INNEHÅLLSFÖRTECKNING 5
LÄSHÄNVISNING 7
SAMMANFATTNING 8
Planens syfte och förutsättningar *8*
Planens innebörd och genomförande *9*
Överväganden och konsekvenser *12*
Överensstämmelse med och avvikelse från översiktsplanen *13*
PLANENS SYFTE OCH FÖRUTSÄTTNINGAR 13
Syfte *13*
Läge, areal och markägoförhållanden *14*
Planförhållanden och tidigare ställningstaganden *15*
Markförhållanden och geoteknik *23*
Vegetation, fauna och ekologiska värden *26*
Fornlämningar, kulturhistoria och befintlig bebyggelse *32*
Sociala förutsättningar *41*
Trafik, parkering, kollektivtrafik och tillgänglighet *44*
Service *46*
Teknisk försörjning *51*
Risk och störningar *52*
DETALJPLANENS INNEBÖRD OCH GENOMFÖRANDE 56
Bebyggelse *56*
Solljus och dagsljus *65*
Trafik, parkering, kollektivtrafik och tillgänglighet *70*
Åtkomst räddningstjänst *72*
Service *72*
Friytor, park och grönområde *72*
Sociala aspekter och åtgärder *76*
Teknisk försörjning *77*
Övriga åtgärder *82*
Fastighetsindelning *90*
Huvudmannaskap och ansvarsfördelning *90*
Fastighetsrättsliga frågor *91*
Avtal *93*
Dispenser och tillstånd *94*
Tidplan *94*
Upplysningar *94*
Genomförandetid *94*
ÖVERVÄGANDEN OCH KONSEKVENSER 94
Motiv till detaljplanens reglering *96*
Nollalternativet *103*
Sociala konsekvenser och barnperspektiv *103*
Miljökonsekvenser *107*

Ekonomiska konsekvenser av detaljplanen *119*
ÖVERENSSTÄMMELSE MED OCH AVVIKELSER FRÅN ÖVERSIKTSPLANEN 120
Sammantagen bedömning *120*
Parker, natur och vatten *120*
Mål och visioner Innerstaden *121*
Utvecklingsstrategi för Innerstaden *121*
Riksintressen och översiktsplanen *121*

Läshänvisning

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



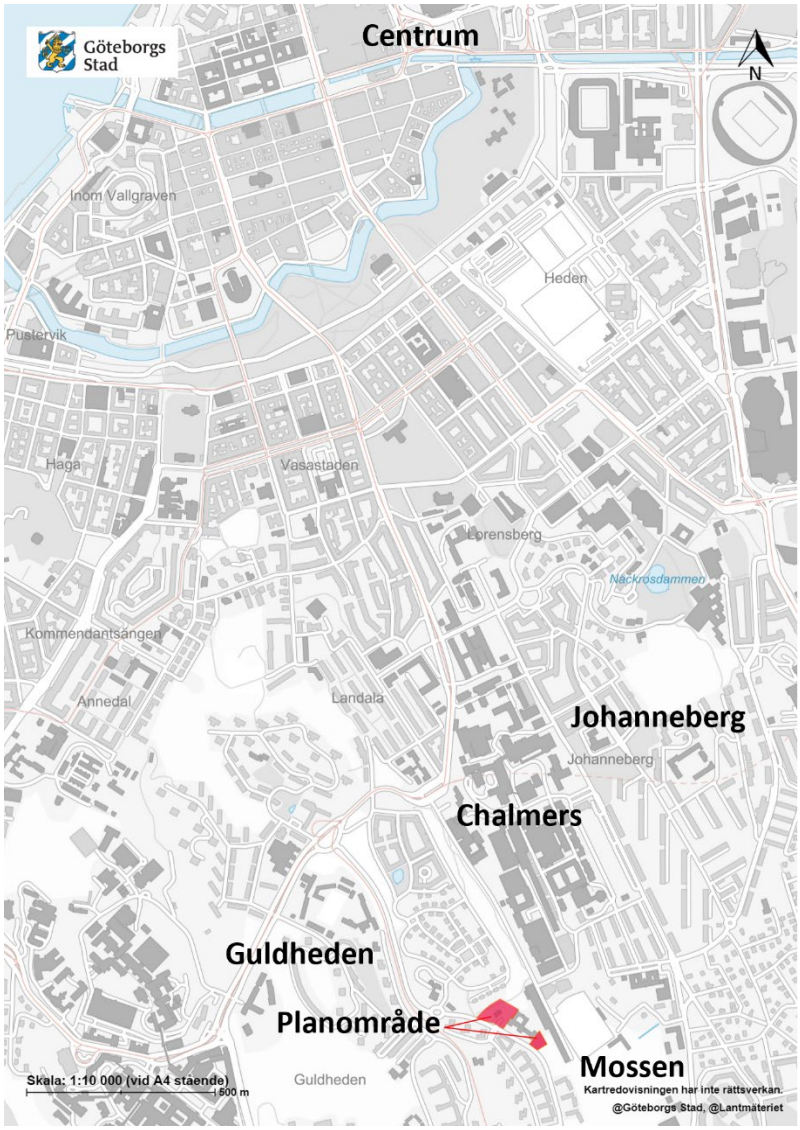
Figur 1 Illustrationsplan över befintlig byggnad och de föreslagna tillbyggnaderna.

I dokumentet refereras även till ”parkförslaget”. Det avser det parallella arbete som genomförts och som omfattar ett gestaltningsförslag för Viggelidens parkstråk.

Sammanfattning

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

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



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

Planens syfte och förutsättningar

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

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

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

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

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



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

Planens innebörd och genomförande

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

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



Figur 4 Flygfoto över planområdet och dess omland.

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

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

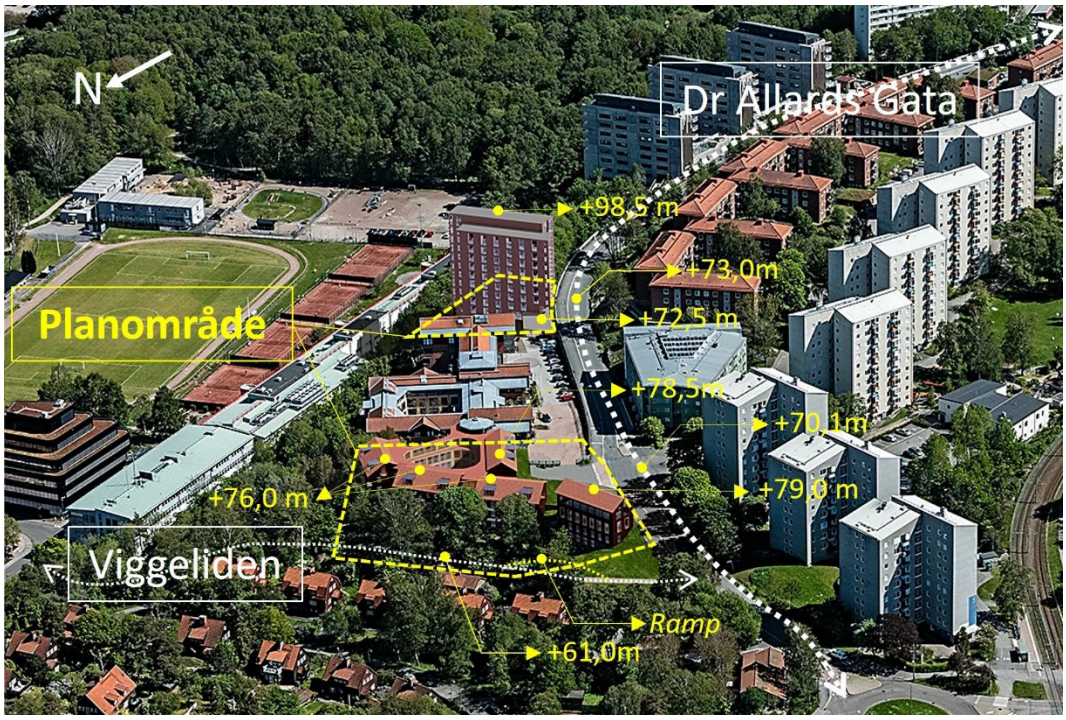
I den södra delen är bostäder huvudanvändningen. Här möjliggörs även användningen skola. Största tillkommande bruttoarea (BTA) i den södra delen är 5500 kvadratmeter.

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

I samband med detaljplanen genomförs vissa åtgärder på Doktor Allards gata. Den befintliga mittrefugen öster om korsningen rivs och gång- och cykelbanan kan därmed

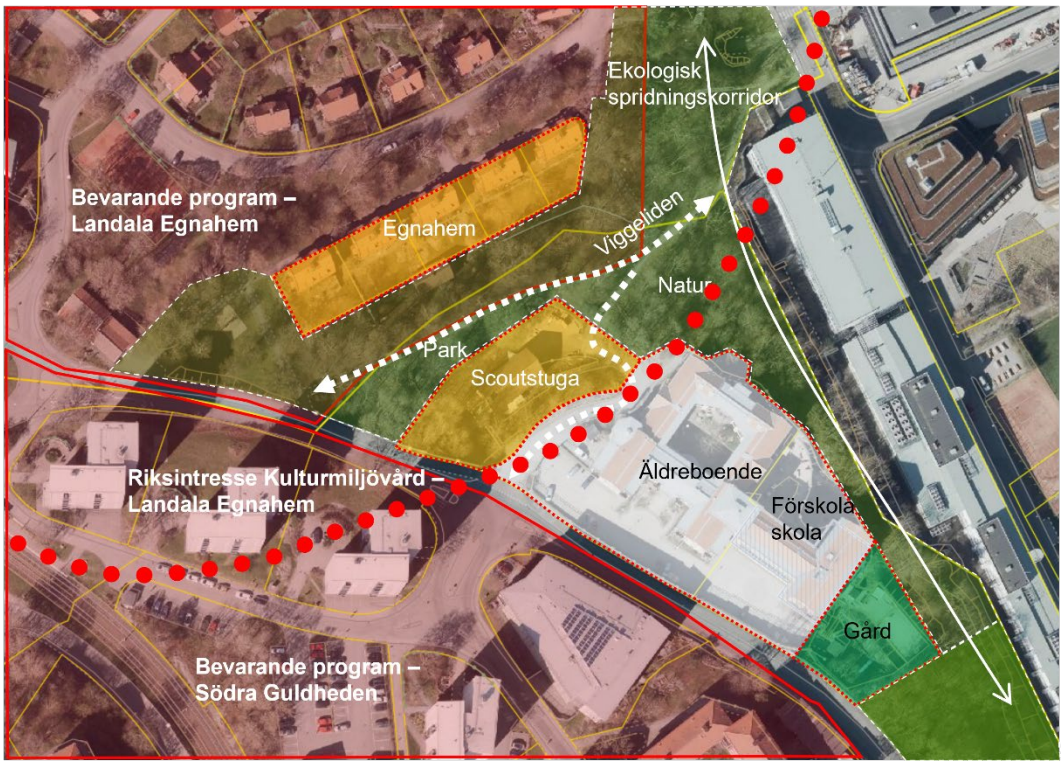
parallellförlyttas söderut. Refugen är inte nödvändig att behålla, då det inte finns någon gångpassage på denna sida av korsningen. Syftet med parallellförflyttningen av gång- och cykelbanan är att skapa mer avstånd mellan gång- och cykelbanan och äldreboendets lastyta på kvartersmark. Åtgärden ger bättre förutsättningar för äldreboendet att lösa sin logistik på kvartersmark och innebär samtidigt att sikten mot cykelbanan förbättras, för fordon som kör ut från äldreboendet.

Idag finns en möjlighet att cykla från Doktor Allards gatan till Viggeliden via äldreboendets infart. Denna möjlighet försvinner när äldreboendet utökas. För att behålla möjligheten att cykla mellan Guldheden och Chalmersområdet i detta läge föreslås Viggelidens gångväg att breddas till cirka 3 meters bredd. En ramp planeras att anläggas intill trappan vid den västra entrén till parken. Stöd för åtgärderna finns i gällande detaljplan för parken samt aktuellt planförslag som anger användningen allmän plats PARK.



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

Överväganden och konsekvenser



Figur 6 Karta över befintliga intressen och förutsättningar.

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

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

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

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

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

Planområdet inbegriper höga kulturhistoriska värden av såväl riksintresse för kulturmiljövården och kommunala bevarandeintressen. Planförslaget har, i tillräckligt hög omfattning, anpassats till kulturmiljön genom utformningsbestämmelser och med en tydlig avgränsning i byggrätten vad gäller volym, skala och form. Planförslaget bedöms inte innebära risk för påtaglig skada på riksintresset för kulturmiljövården, eller att identifierade värden inom planområdet från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt, förvanskas. Sammantaget bedöms planförslaget innebära måttliga negativa konsekvenser för kulturmiljön.

Överensstämmelse med och avvikelse från översiktsplanen

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

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

Planens syfte och förutsättningar

Syfte

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

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

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

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

Läge, areal och markägoförhållanden

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

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



Figur 7 Planområdets läge i stadsdelen.

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

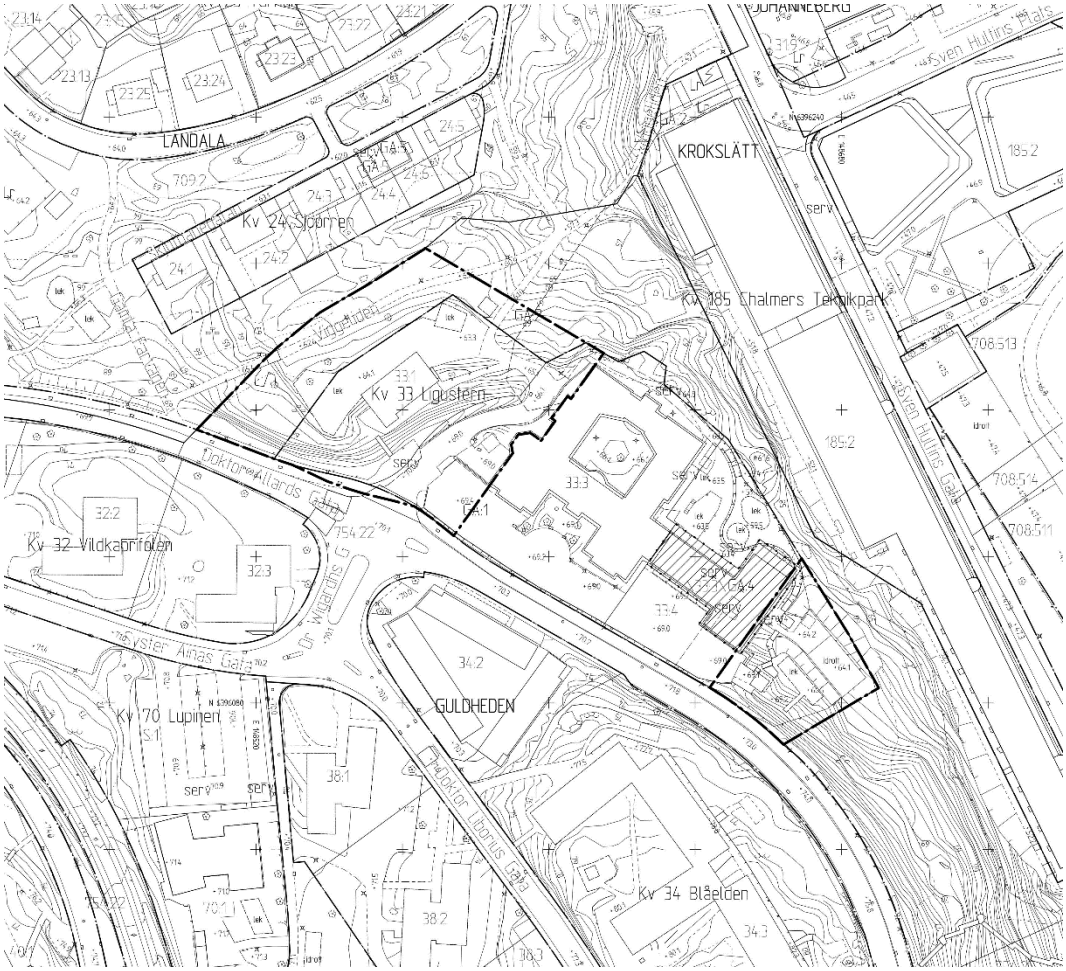
Planområdet ligger i sluttningarna ned mot den dalgång som separerar Guldheden från Johanneberg och i vilken många av byggnaderna tillhörande Chalmers tekniska högskola är belägna. Sluttningarna är delvis branta och bevuxna med en smal remsa av skogsmark.

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

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

Planområdet omfattar cirka 5 700 kvadratmeter. Kommunen äger fastigheterna Guldheden 754:22 och Guldheden 33:1. Stiftelse Edith Och Julius Bambergers och

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



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

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

Planförhållanden och tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

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

Målet med översiktsplanen är en hållbar stadsutveckling, nu och på lång sikt. Huvudstrategierna för att nå dit är att utgå från att staden ska utvecklas på ett nära, sammanhållet och robust sätt.

Innerstaden i en nära, sammanhållen och robust stad

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

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

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

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

Planerad markanvändning

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

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

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



Figur 9 Markanvändningskarta, utdrag ur Göteborgs stads översiktsplan 2022.

Utvidgad innerstad

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

Högskola/universitet

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

Bostadsnära parker och naturområden

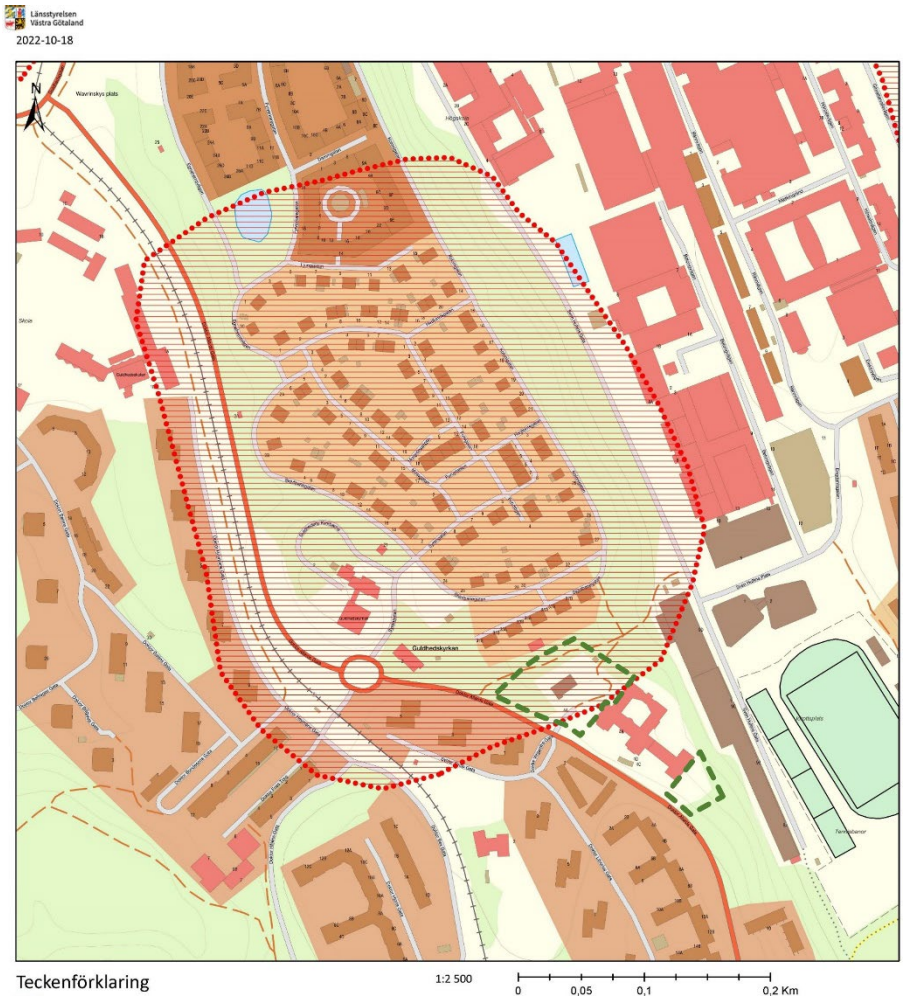
Bostadsnära parker och naturområden ska vara minst 0,2 hektar, 45 meter breda och sammanhängande. Om sådana parker saknas, kan stadsparker inom 300 meter gångavstånd ersätta dem. Parkerna bör vara tillgängliga utan att behöva korsa trafikleder, vattendrag eller större nivåskillnader. Målet är att ha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

Riksintresse för kulturmiljövård

Planområdet berör den södra utkanten av den kulturhistoriska miljön Landala Egnahem som också är ett riksintresse för kulturmiljö enligt 3 kap miljöbalken. Riksantikvarieämbetet, RAÄ, beslutade 1987-11-05, rev 1997-08-18 om riksintresset med motivet att det är Göteborgs första och arkitektoniskt mest konsekvent genomförda egnahemsområde på en hög bergsplatå söder om innerstaden. Området visar det tidiga 1900-talets planerings- och bebyggelseideal. Läs mer under kapitel *Fornlämningar, kulturhistoria och befintlig bebyggelse.*

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

- Egnahemsområdet som sammanhållen helhetsmiljö med trähusbebyggelse omgiven av grönska. En egen enklav i staden.
- Planmönster upprättat av stadsingenjör Albert Lilienberg som med ett gatunät som är anpassat till den kuperade terrängen. Krökta gator mynnar ut i ett par öppna platser. De omsorgsfullt utformade stadsrummen som var del av den ursprungliga planeringen. Egnahemsplatsen och Furuplatsen är viktiga inslag i miljön.
- Områdets enhetlighet. Välbevarade parhus, villor och radhus utförda med omsorgsfull gestaltning.
- En nationalromantisk arkitekturstil undantaget radhusen vid Furuplatsen som har ett uttryck präglat av 20-talsklassicism.
- Stödmurar och trappor av grovt huggen granit, terrasserade trädgårdar med tallar och Rododendron som återkommande inslag.
- Entréer in i området med gångstigar, stenmurar, trappor, grönska
- Topografi och randgrönska. Sammanhängande grönytorna som omgärdar området.
- Områdets visuella samband och fronter mot den omgivande staden.



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



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

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

• Även i framtiden ska Landala Egnahem upplevas som ett sammanhållet och välbevarat egnahemsområde. Riksintresseområdets ovanligt helgjutna karaktär, småskalighet och höga kulturvärden innebär en generellt sett hög känslighet för förändringar. Yttersta restriktivitet mot förtätning råder därmed inom området. Byggnader inom egnahemsområdet ska bevaras och områdets ursprungskaraktär i sin helhet värnas.

• Eventuella förändringar i stadsmiljön ska präglas av en särskilt hög arkitektonisk kvalitet och ett medvetet förhållningssätt till bebyggelsens ursprungliga utformning, från de stora dragen i stadsbilden till detaljer, material och kulörer. Förändringar av enskilda byggnader ska framför allt undvikas där de kan uppfattas i gaturummet och därmed påverka intrycket av stadsbilden.

• Även rummen mellan husen är att betrakta som självklara och omistliga delar av kulturmiljön; tomter, trädgårdar, gaturum och platser med sitt inslag av växtlighet, staket, murar, trappor, mm som utgör del i den byggda och gestaltade miljön.

• Det stadsbyggnadsmässiga greppet med ett avskilt egnahemsområde med bostadshus i trä omgärdat av grönska på en liten höjd i den täta staden utgör del i det riksintressanta uttrycket.

Gällande detaljplan

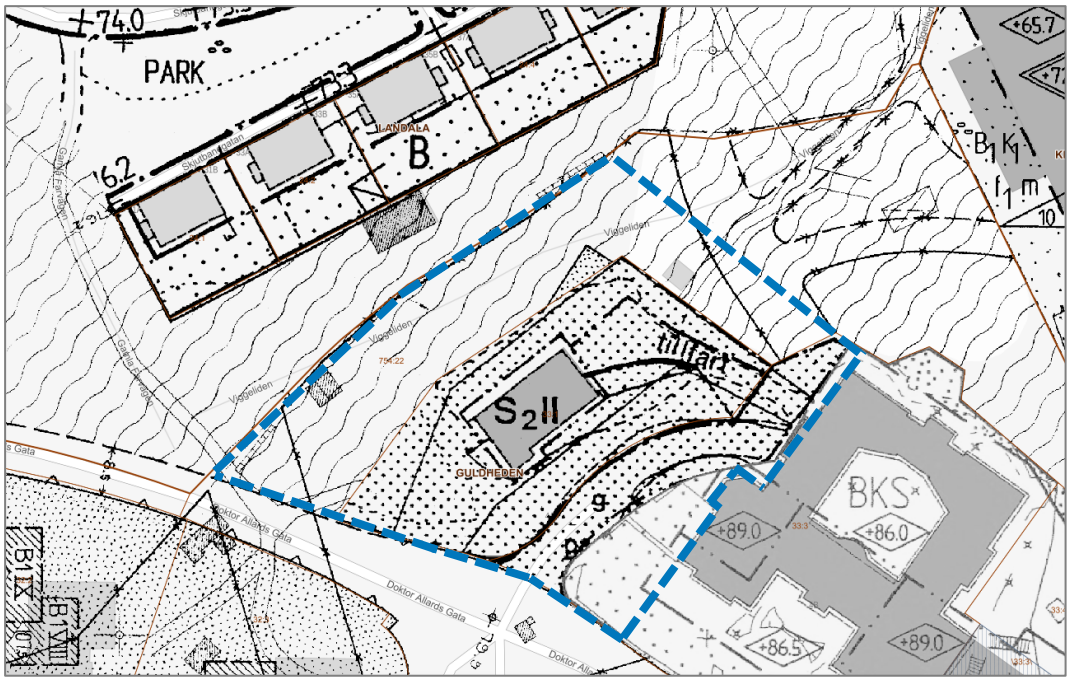
För området gäller tre olika detaljplaner. För det befintliga äldreboendet och den södra delen av planförslaget gäller detaljplan 1480K-II-4665, som vann laga kraft år 2003-08-21. Planens genomförandetid har gått ut 2013-08-21. I detaljplanen är marken planlagd för huvudsakligen bostäder, men servicebutik, daghem/skola och kontor får förekomma på angivna delar av den byggbara marken. Byggnader får uppföras på högst 40% av fastighetens area. Högsta byggnadshöjd anges i meter över nollplanet. De högsta delarna får ha en byggnadshöjd om +89,0 meter över nollplanet och de lägsta +86,5 (GH88). Som referens ligger Doktor Allards gata på cirka +70 meter över nollplanet i detaljplanens kartunderlag, vid befintlig byggnad. (Göteborgs stad bytte höjdsystem år 2013 till RH2000 vilket innebär att angivna höjder före 2013 ska läsas med påslag om 10 meter. I dagens kartmaterial ligger Doktor Allards gata på cirka +80 meter över nollplanet vid planområdet). Kvarvarande byggrätt (den byggrätt enligt gällande detaljplan som inte är nyttjad) är 100m^2 förråd till en högsta byggnadshöjd om 3 meter och högsta nockhöjd 5 meter.

För planförslagets norra del gäller detaljplan 1480-II-4080 som vann laga kraft 1993-08-11. Planens genomförande har gått ut 1998-08-11. Markanvändningen anges som S_2 – Scoutstuga. Scoutstugan var befintlig när detaljplanen vann laga kraft och byggrätten följer i princip befintligt byggnads liv, med viss marginal. Övrig mark får inte bebyggas. Byggnad får uppföras i max två våningar.

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



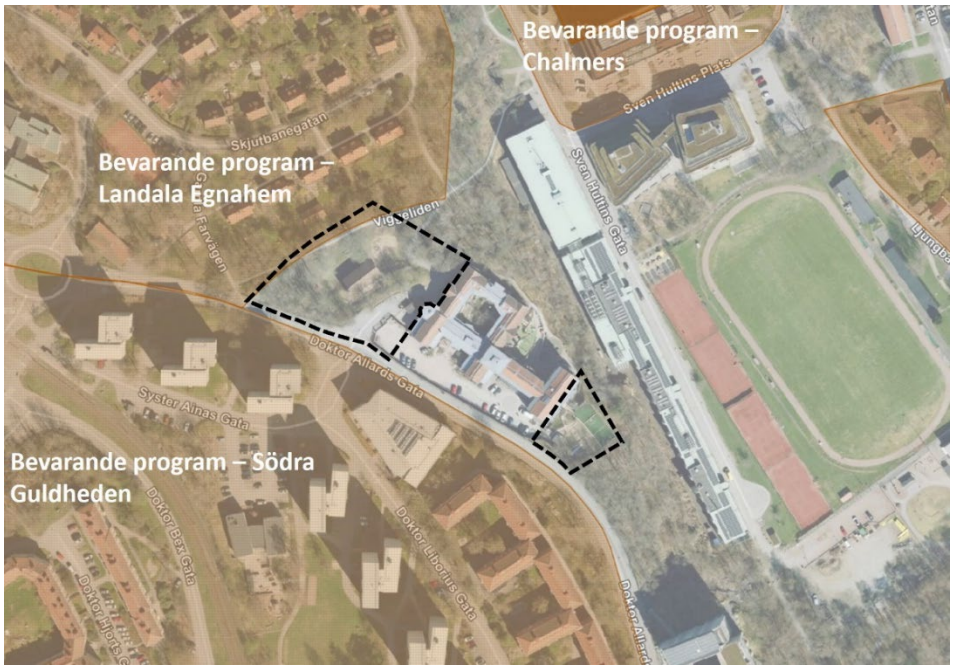
Figur 12 Blå ovaler visar beteckning för gällande detaljplaner, avgränsning visas genom streckad linje. Gult fält markerar där stadsplanen fortfarande gäller.



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

Bevarandeprogram

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



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

Planprogram

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

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

Markförhållanden och geoteknik

Geoteknik

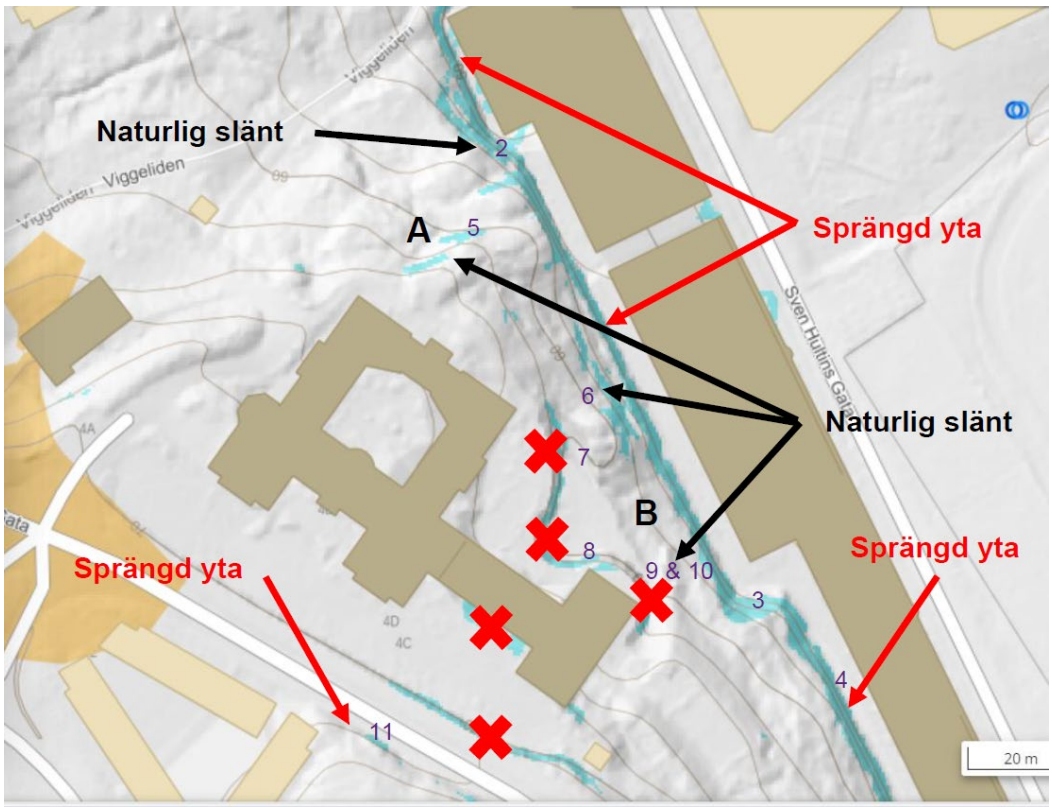
Berggrunden är täckt av ett tunt lager morän. Största jorddjup om ca 1–4 m förväntas hittas längs Doktor Allards gata. I en tunga vid befintlig infart till Neuberghska/Bambergerska Äldreboendet visar SGU's geologiska karta på ett mindre mäktigt sandlager. Förekomst av kvicklera bedömes som osannolikt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

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

Radonriskkarta över Göteborgs kommun visar att berggrunden har låga radiumhalter.

Bergteknik

Risk för blockutfall har bedömts för bergspartier i området som helhet mellan Chalmers Teknikpark och planområdet vilket huvudsakligen visas i figur 15. Området består av en naturlig sluttning med sprängda ytor.



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

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

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



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

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

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



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

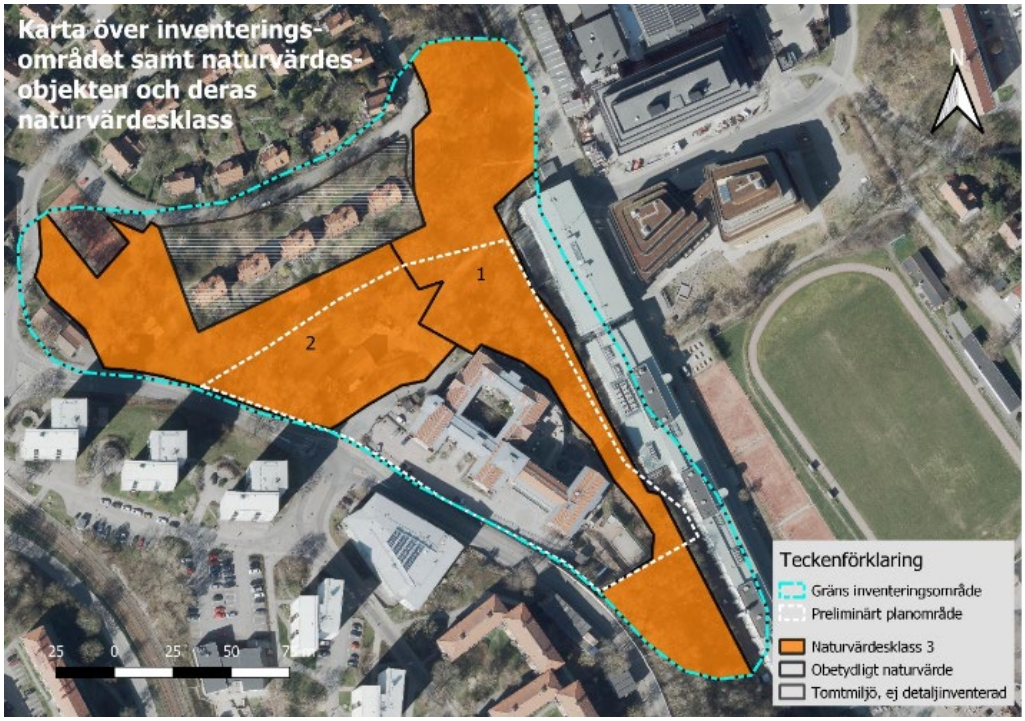
Vegetation, fauna och ekologiska värden

Naturvärdesobjekt

En naturvärdesinventering är genomförd år 2020 för planområdet med omnejd. Syftet med naturvärdesinventeringen var att kartlägga naturvärden inom och i anslutning till planområdet och göra en fördjupad artinventering av mindre hackspett. Inventeringsområdet omfattar delvis de östra sluttningarna ned mot den dalgång som separerar Guldheden från Johanneberg, delvis på plattare mark i den västra delen av området vilken till stor del består av bebyggelse, tomtmark, vägar och liknande. I denna del finns också parkmiljöer.

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

Naturvärdesobjekt 1, se figur 18, består av till största del av spontant uppvuxen frodig lövskog med ett mycket varierat trädskikt, lummigt buskskikt och örtskikt med flera signalarter. Trädskiktet domineras i den norra halvan av ädla lövträd och i den södra delen är förhållanden magrare och med ett betydande inslag av triviallövträd och ett litet inslag av barrträd. Merparten av träden i den södra delen är unga eller medelålders och endast ett fåtal träd är äldre. I de norra delarna har ett särskilt skyddsvärt träd, en klibbal, identifierats. Död ved förekommer delvis i vegetationsridån mot egnahemsvillorna. Objektet bedöms hysa vissa habitatvärden.



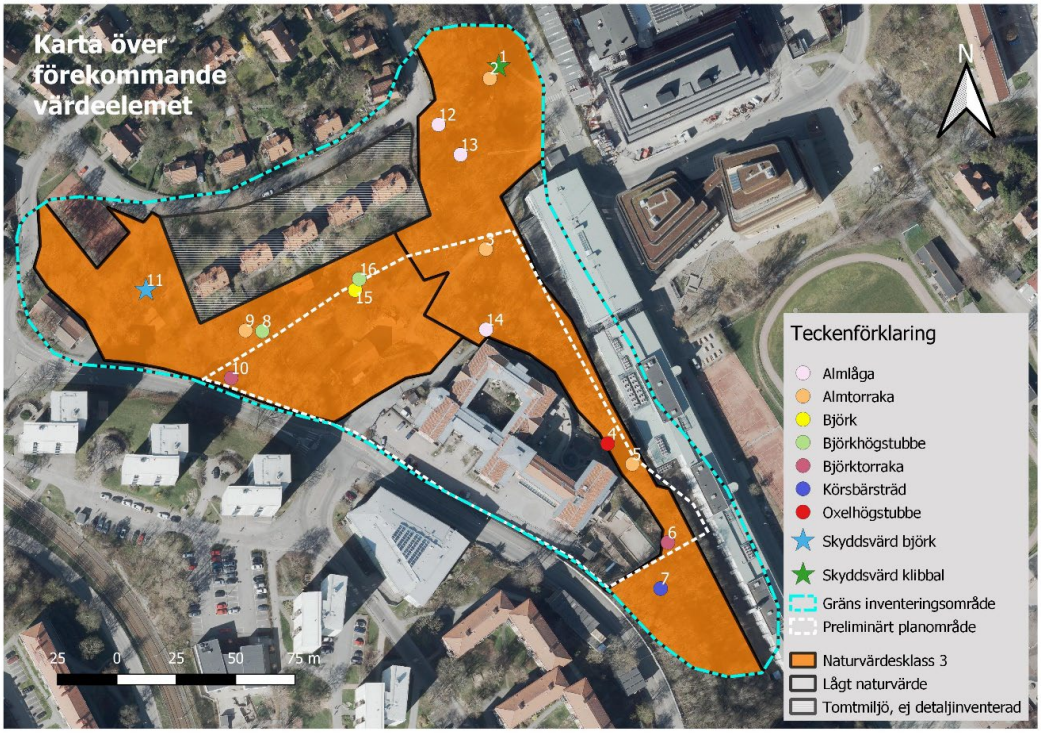
Figur 18 Karta över inventeringsområdet samt identifierade naturvärdesobjekt. Karta från naturvärdesinventeringen, ProNatura.

Naturvärdesobjekt 2, se figur 18, utgörs av parkområde som omfattar dels klippta gräsytor med solitära träd, dels små oklippta och oröjda fläckar av mer naturlig

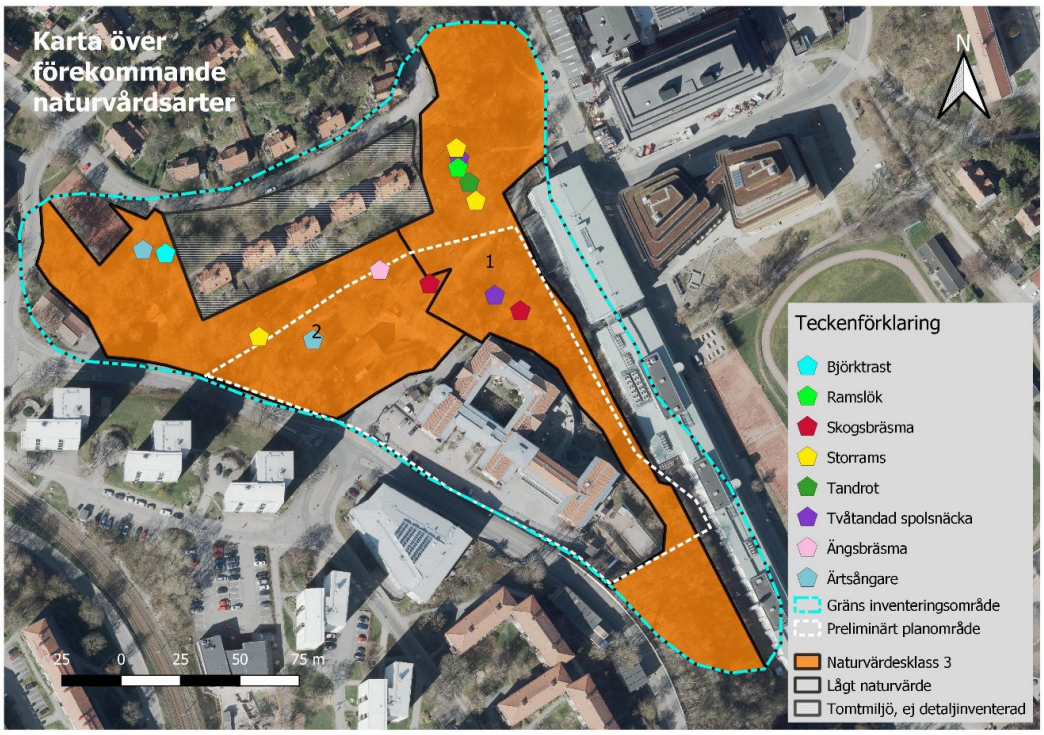
skogsvegetation och dels byggnader, lekplatser och asfalterade gångar. Trädskiktet utgörs av äldre lövträd. En (1) björk uppfyller definitionen på särskilt skyddsvärt träd. I områdena med äldre träd och opåverkad skogsvegetation finns en del död ved i form av högstubbar och lågor. Dessa områden pekas ut som en betydelsefull mosaikmiljö för såväl fåglar som kärlväxter, insekter och andra organismgrupper. Även i gräsmattemiljöer och skogskanter återfinns ett örtskikt med flera signalarter och ett artrikt småfågelliv. För den mindre hackspetten bedöms miljön lämplig för födosök men det saknas lämpliga förutsättningar för häckning. Objektet bedöms hysa vissa biotopvärden.

Värdelement och naturvårdsarter

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



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



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

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

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

Särskilt skyddsvärda träd mm

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

Flera av träden i anslutning till gångstråket Viggeliden är viktiga för parkens karaktär och bidrar med rumsliga kvaliteter såväl som ekosystemtjänster. Inom parken finns enstaka äldre träd med håligheter och dödvedspartier. Särskilt viktiga för parkens karaktär är fyra stora träd i form av två äldre sälgar, en flerstammig björk och en lind som står precis söder om Viggeliden. Naturvärdesinventeringen som genomförts som underlag till detaljplanen noterar även ett par träd som uppfyller definitionen för särskilt skyddsvärda träd. Ett särskilt skyddsvärt träd är ett träd grövre än 1 meter i diameter, under brösthöjd. Det gäller en björk och en klibbal, se figur 19. Björken står nordväst om Viggeliden och klibbalen i nordost. Dessa står inom inventeringsområdet men utanför planområdet. Negativ påverkan på särskilt skyddsvärda träd är samrådspliktigt enligt 12 kap. 6§ Miljöbalken.

Skyddade arter

Mindre hackspett

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

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

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

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

A – Mycket goda förhållanden

B – Goda förhållanden

C – Mindre goda förhållanden

0 – Saknar värde (anges enbart för bomiljö)

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

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

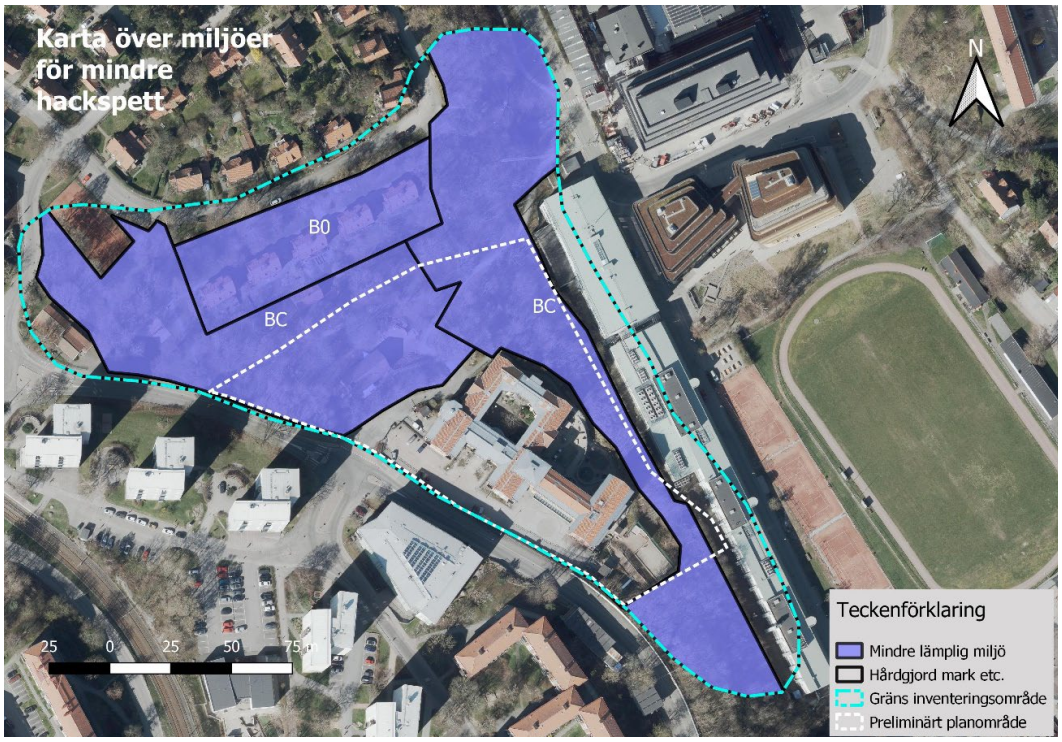
Inom ramen av naturvärdesinventeringen för detta planförslag, genomförd 2020, gjordes en riktad inventering mot mindre hackspett, dels förekomst av arten, dels eftersök av lämpliga miljöer för fågelarten. Inga noteringar av häckande eller födosökande mindre hackspett gjordes under inventeringen, trots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

Hålträd saknades vid inventeringsperioden och det fanns endast mycket begränsad förekomst av död ved, vilket gör att födosöksmöjligheterna bedömdes som begränsade inom område naturvärdesobjekt 1 (se figur 21).

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

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

Inventeringsområdet anges sammantaget utgöra en mindre lämplig miljö, se blå färg i figur 21. Beteckningen BO längs Skjutbanegatan motsvarar goda förhållanden för födosök men saknar värde för bomiljö. BC gäller inom övriga delar av inventeringsområdet och motsvarar goda förhållanden för födosök och mindre goda förhållanden för bomiljö.



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

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

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



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

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

Övrigt fågelliv och andra arter

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

Naturmarken inom naturvärdesobjekt 1 utgör en viktig miljö för den rödlistade arten tvåtandad spolsnäcka, som är utpekad som en ansvarsart för Göteborgs stad. Artfynd har framför allt gjorts i en brant i västra delen av naturvärdesobjekt 1, strax nedan 1:an i figur 18. Snäckan bedöms sannolikt även finns längre söderut. Den tvåtandade spolsnäckan är rödlistad i kategorin NT- nästan hotad.

Ekosystemtjänster inom planområdet

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

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

Kulturella ekosystemtjänster:

Tjänster med stora värden:

- Estetik, landskap; promenad: Nivåskillnaden av mark inom och i anslutningen till den norra delen av planområdet skapar en stor variation i landskapet. Inom planområdet finns ett frekvent använt stråk, Viggeliden.
- Kulturhistoria; Den norra delen av planområdet ligger inom det riksintressanta området Landala egnahem. Platserna och stråket utmed Viggeliden ger stora möjligheter att ta del av och avläsa dessa kulturhistoriska värden.
- Pedagogik; Inom planområdet finns idag en byggnad som är planlagd för scoutstuga som ingår i skoländamål.

Tjänster med måttliga värden:

- Grön oas; Hälsoeffekter; utblick; lek; mötesplats; vila; 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. Området hyser stora naturlekmöjligheter och har idag fria siktlinjer och varierade utblickar.

Stödjande ekosystemtjänster:

Tjänster med stora och måttliga värden:

- Livsmiljöer för växter och djur (Växt- och vistelseplats) har bedömts som måttliga värden medan Djurarter (dvs förekomst av fridlysta, rödlistade och ansvarsarter) har bedömts som stora värden: Dokumenterat med NVI – fridlysta, rödlistade och ansvarsarter förekommer.
- Spridningskorridor bedöms som stora värden.

Reglerande ekosystemtjänster

Tjänster med stora värden:

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

Tjänster med måttliga värden

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

Fornlämningar, kulturhistoria och befintlig bebyggelse

Kulturhistoria

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

Landala Egnahem

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

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

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



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

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



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

Sedan husen byggdes har om- och tillbyggnader och andra förändringar gjorts i/på de flesta husen. Bebyggelsen som helhet är dock mycket välbevarad och utgör en enhetlig miljö. Bebyggelsestrukturen, byggnadernas utformning och de smala krökta gatorna som mynnar i små platsbildningar och intima gaturum bildar en starkt sammanhängande karaktär.

Riksintresse för kulturmiljövården, Landala Egnahem

I Riksantikvarieämbetets beslut om riksintresset anges som uttryck för riksintresset:

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

Riksintressets uttolkning kan beskrivas i fem egenskapskategorier; rumsliga och visuella egenskaper, pedagogiskt uttryck för det nationalromantiska planering- och

bebyggelseidealet, vegetation och topografi, trädgårdsstadens inneslutning och intimitet och bebyggelseideal.

Rumsliga och visuella egenskaper

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

Pedagogiskt uttryck för det nationalromantiska planering- och bebyggelseidealet

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

Vegetation och topografi

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

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



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

Trädgårdsstadens inneslutning och intimitet

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

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

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

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



Figur 26 Siktlinje mellan byggnaderna vid Skjutbanegatan och mot Viggelidens parkstråksområde. Foto Göteborgs stad.

Bebyggelseideal

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



Figur 27 Bebyggelse i nationalromantisk stil. Foto Göteborgs stad.

Befintligt äldreboende

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

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

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

Övrig bebyggelse

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

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

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

Kvaliteter i stads- och parkrummet

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

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

Bebyggelse

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

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

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

Arkitektur och funktion

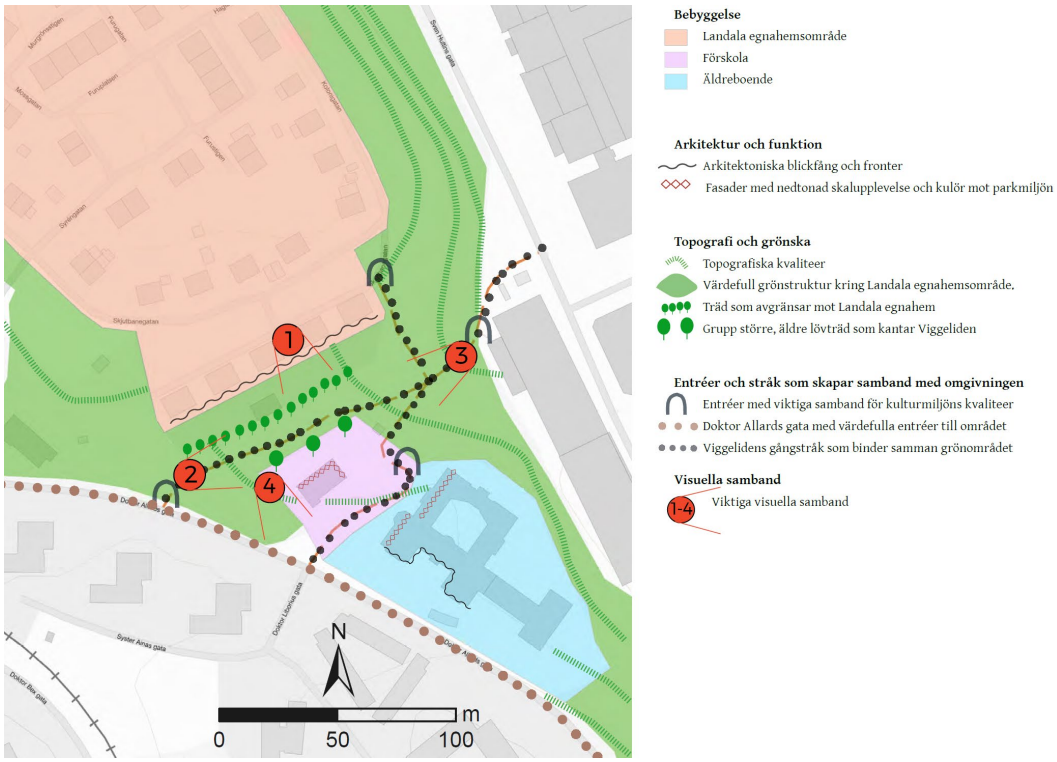
Värdena ur arkitektur och funktion är liknande de under bebyggelse. Skjutbanegatan samlade front mot parkmiljön, hus med enhetlig skala, kulör, stil och form är viktigt i avläsningen av området likaså genomsiktligheten mellan husen mot parkmiljön. Äldreboendet har ett tydligt arkitektoniskt uttryck med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

Topografi och grönska

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

Entréer och stråk som skapar samband med omgivningen

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



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

Stadens siluett och insynsförhållanden

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

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

Solljus och dagsljus

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

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

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

Fornlämningar

Inga fornlämningar finns registrerade intill eller inom planområdet.

Sociala förutsättningar

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

Vid inventeringen och arbetet med att identifiera konsekvenserna för sociala aspekter och barnperspektivet år 2022 bedrevs förskoleverksamhet i den gamla scoutstugan. Förskolan flyttade verksamheten till Guldhedskyrkans lokaler efter inventeringen varför förutsättningarna såg något annorlunda ut under planarbetet. Någon ny inventering har inte gjorts. Nedan beskrivning av folklivet ska därför läsas i ljuset av de förändrade förutsättningarna.

Planområdet och dess omland

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

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

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

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

Handeln är främst av närhandelskaraktär med ett antal mindre handelskluster och lokala torg då stadsdelen präglas av bostadsområde. Närmaste torg med verksamheter, handel och service är Doktor Fries torg. Torget är en populär mötesplats. Här ligger Guldhedens

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

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

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

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

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

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

I dagsläget går tydliga kollektivtrafikstråk i framför allt nord-sydlig riktning (stombussar genom Johanneberg, Krokslätt och Guldheden), men möjligheten att åka kollektivt öst-västligt är sämre. Kapellplatsen, Chalmers och Wavrinskys plats är mindre knutpunkter

där flera olika spårvagnslinjer och busslinjer möts. Spårväg finns söderut längs Doktor Allards gata till Doktor Fries torg och vidare till vändplatsen på Doktor Sydows gata. När det gäller kollektivtrafik har Södra Centrum något sämre försörjning än övriga stadsdelen. Den utmanande topografin utgör en särskild anledning till att kollektivtrafiken pekas ut som förbättringsåtgärd.

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

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

Planområdet och det direkta närområdet

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

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

Enligt enkätsvar från boenden är upplevelsen av området genomgående positiv kring trygghetsaspekterna dagtid. Svarande beskriver att Landala Egnahems småskalighet inrammar på ett sätt som gör att området upplevs som tryggt. I enkätsvaren antyds dock

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

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

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

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

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

Trafik, parkering, kollektivtrafik och tillgänglighet

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

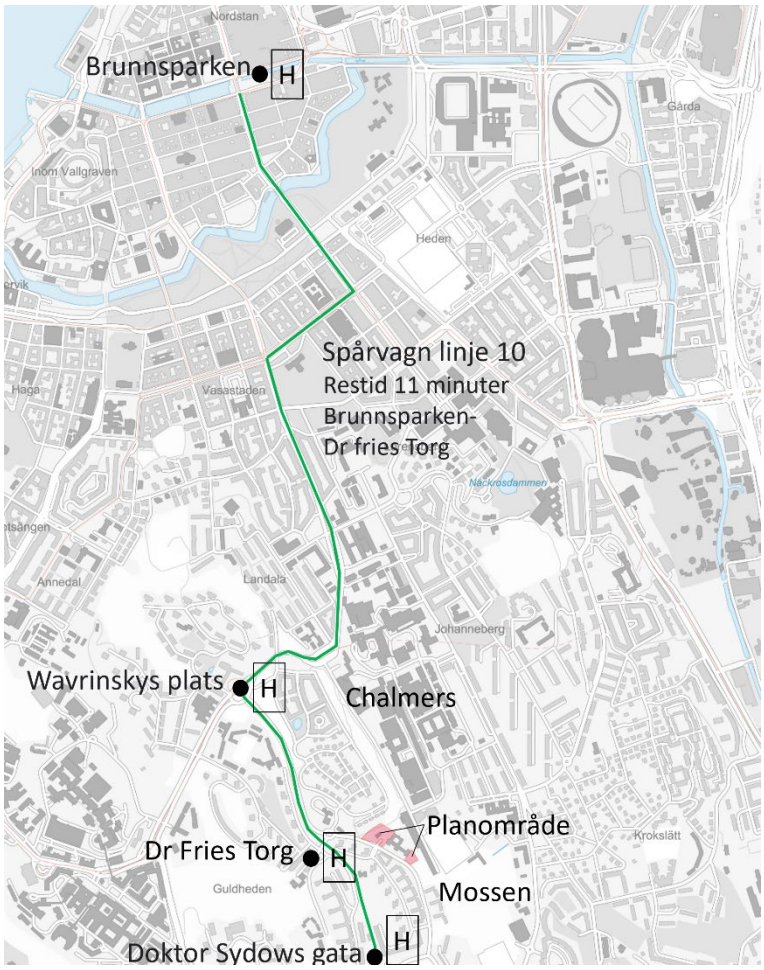
Verksamhetens parkering ligger mellan byggnaden och gatan och nås via en bevakad grind i direkt anslutning till infarten. Bom begränsar biltrafiken att köra hela vägen in på verksamhetens fastighet. Till verksamheten kommer det cirka fem leveransfordon per dag. Vändningsmöjligheter saknas och leveransfordon backar in eller ut över gång- och cykelbanan, vilket innebär en trafiksäkerhetsrisk. Det finns ett staket längs gatan och vid vissa siktvinklar överlappar staketets spjälor varandra vilket påverkar sikten mot gång- och cykelvägen negativt.

Doktor Allards gata är en uppsamlingsgata på lokalnätet inom stadsdelen Guldheden. Vid planområdet är ÅMVD[1] 2000 för år 2019. Vid mätning 2016 var andelen tung trafik 5%, andelen bedöms vara samma vid 2019 års mätning. Gång- och cykelvägen ingår i ett huvudcykelstråk. Det saknas cykelräkningar men cykelflödet är beräknat upp till 250 ÅMVD i Göteborgs stads trafikmodell.

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

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

[1] Med ÅMVD menas medelvärdet av dygnstrafikflödet, alla helgfria måndagar till fredagar.



Figur 29 Planområdets koppling till kollektivtrafik.

Service

Samhällsservice

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

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

Inom befintlig verksamhet finns äldrevård och äldreboende om 50 platser.

Vid Doktor Fries torg finns ett stadsdelsbibliotek.

Kommersiell service

Inom befintlig verksamhet finns en kosherbutik.

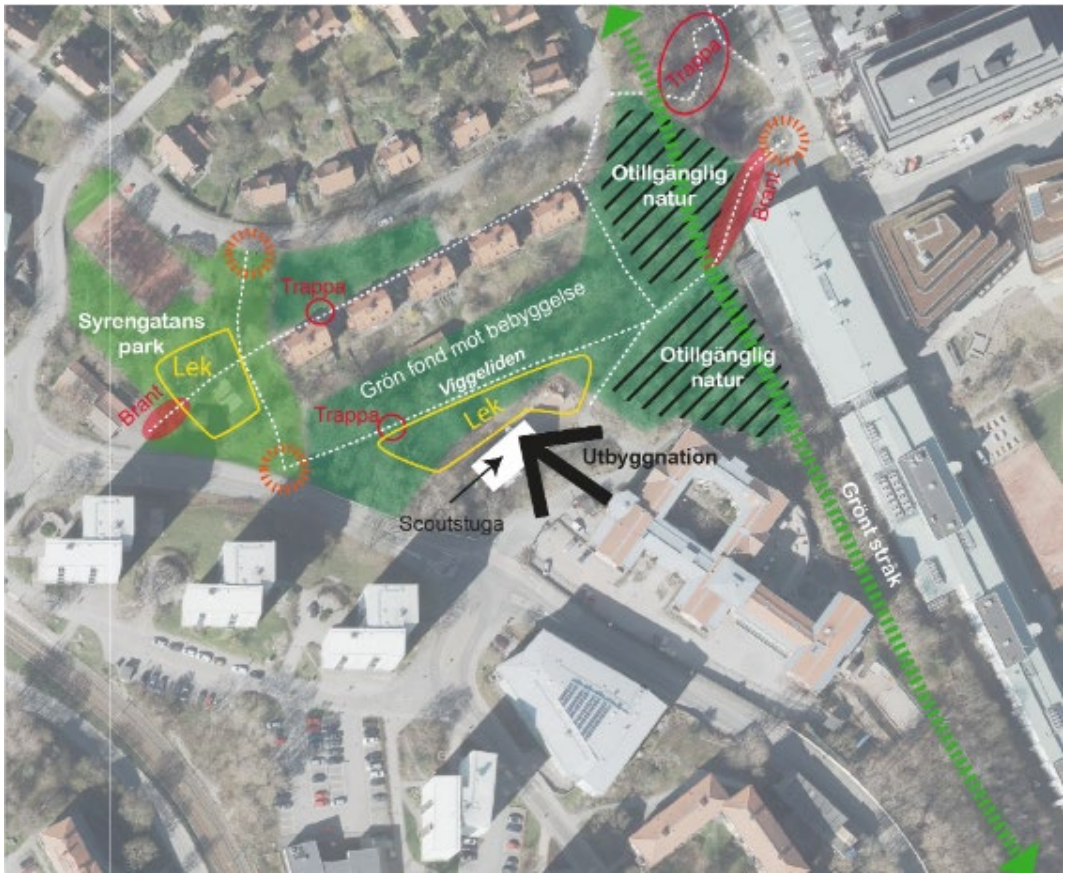
Vid Doktor Fries torg finns flertalet kommersiella verksamheter så som livsmedelsbutik, restaurang och blomsterhandel. Större utbud av kommersiella verksamheter finns vid Landala torg, cirka 1 kilometer från planområdet, och Linnéplatsen, cirka 2 kilometer från planområdet.

Park och grönområde

Närområdet

Närområdet präglas främst av urbana miljöer i kuperad terräng. Terrängen i området är kuperad och bebyggelsen är samlad i grupper med brantare partier av naturmark emellan.

Marken mellan småhusbebyggelsen i norr och den idag befintliga bebyggelsen/äldreboendet utgörs av Viggeliden med omgivande parkmark och ett naturområde med sociala- och ekologiska värden (ekologiska värden beskrivs tidigare i kapitlet Mark, vegetation och fauna). Nordväst om planområdet ligger Syréngatans park med en lekpark (se figur 30). Viggeliden och Syrengatans park är sammankopplade med gångväg.



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

Viggeliden klassas som ett område med ”god ljudmiljö” enligt riktvärden i Göteborgs stads åtgärdsprogram mot buller 2019-2023 eftersom ljudnivån, på grund av frånvaron av trafikbuller, understiger 50 dBA i större delen av området. Detta är en bristvara i centrala Göteborgs parkområden där endas 40% av andelen parkyta uppfyller detta krav.

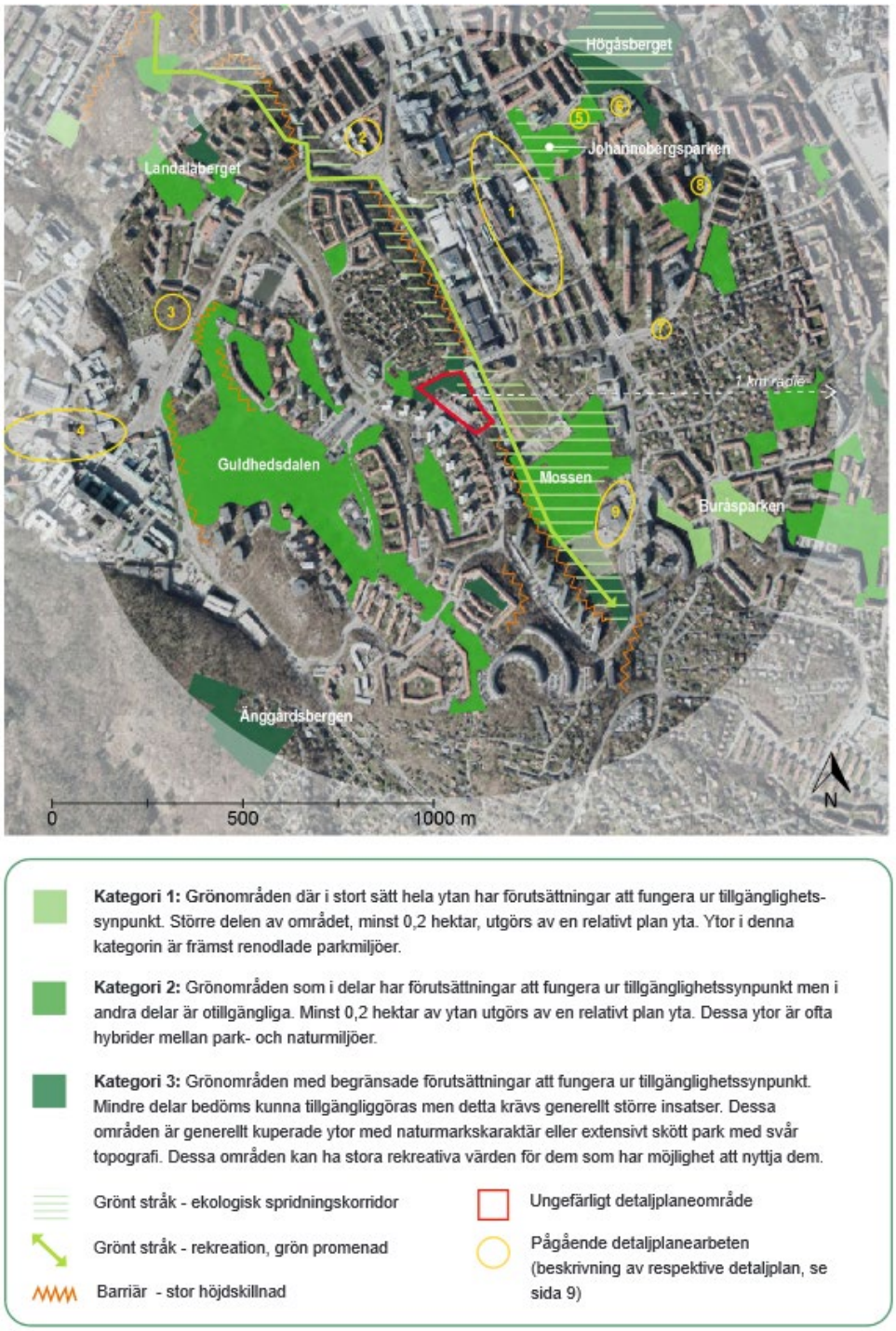
Viggeliden tillhör grönstrukturens ”kategori 3” som representerar grönområden med begränsad tillgänglighet (se figur 31).

Mossens naturområde, del av en grön länk

I öster (nord- och sydost) finns Mossens idrottsplats och Mossens naturområde samt Chalmers högskoleområde. I gränssnittet mellan planområdet och Mossenområdet går en naturslänt som ingår i ett större grönt stråk med ekologiska värden som spridningskorridor i nord-sydlig riktning (se figur 31). Stråket bedöms vara en spridningsväg för djur som mårddjur, räv, grävling och ekorre och även för mindre hackspett, eftersom den förbinder Mossens naturområde med andra naturområden i närområdet. Delar av detta stråk är också utpekat som del av ett naturvärdesobjekt (naturvärdesobjekt 1), se avsnitt med samma namn.

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

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



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

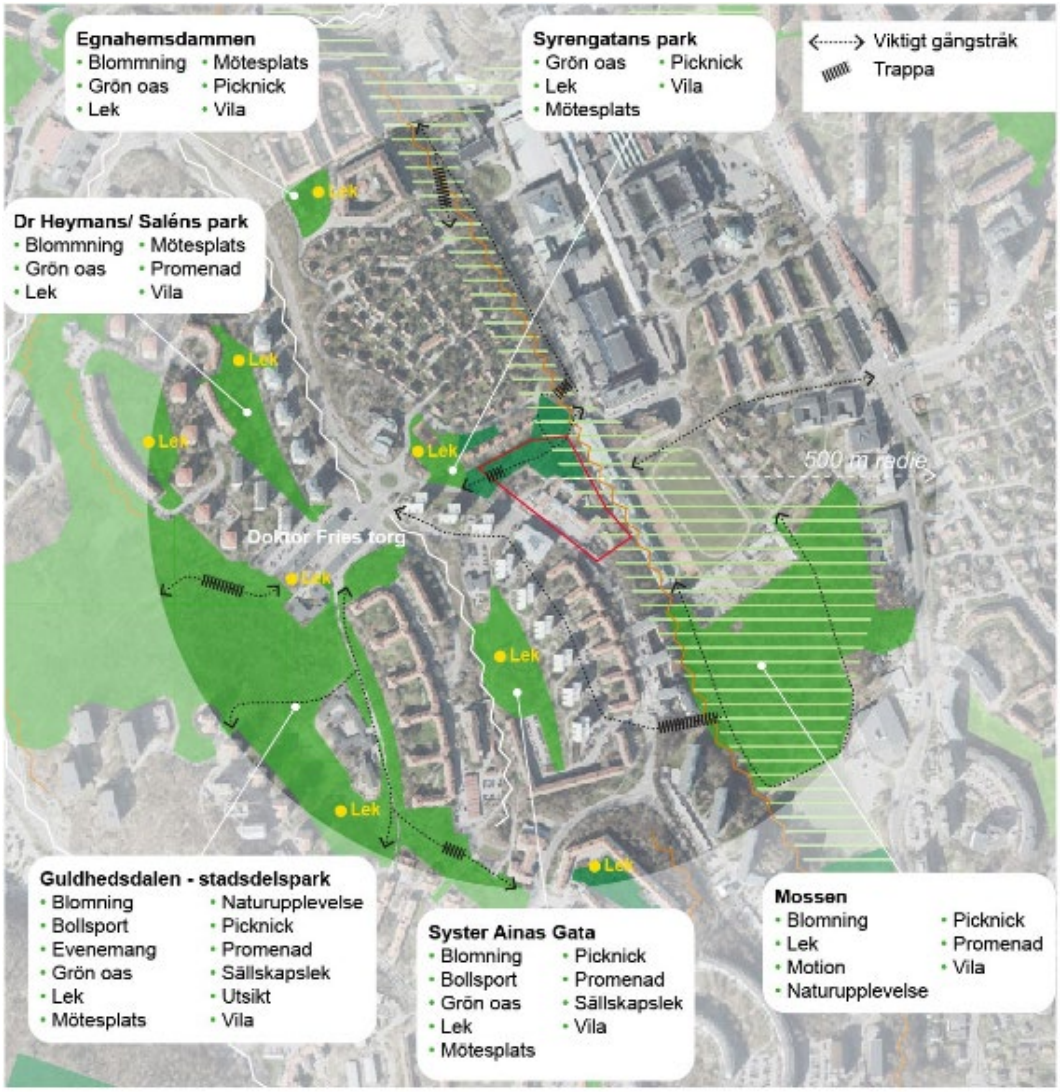
Offentlig grönyta

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

naturförvaltningen. Andelen tillgänglig friyta (kategori 1 och 2, se figur 31) utgör cirka 11 procent av den totala markytan men är i realiteten lägre då merparten av parkerna är kategoriserade som delvis tillgängliga (vilket beror på områdets kuperade topografi vilket medför att den närliggande park- och naturmarken är svårtillgänglig för människor). I bedömningen av mängden tillgänglig friyta inom 1 kilometers radie bör det även vägas in att ett flertal planprojekt pågår i närområdet och där ianspråktagande av friytor sker.

Tillgång till parker, naturområden och lekplatser

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



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

Teknisk försörjning

Avfallshantering

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

Dagvatten

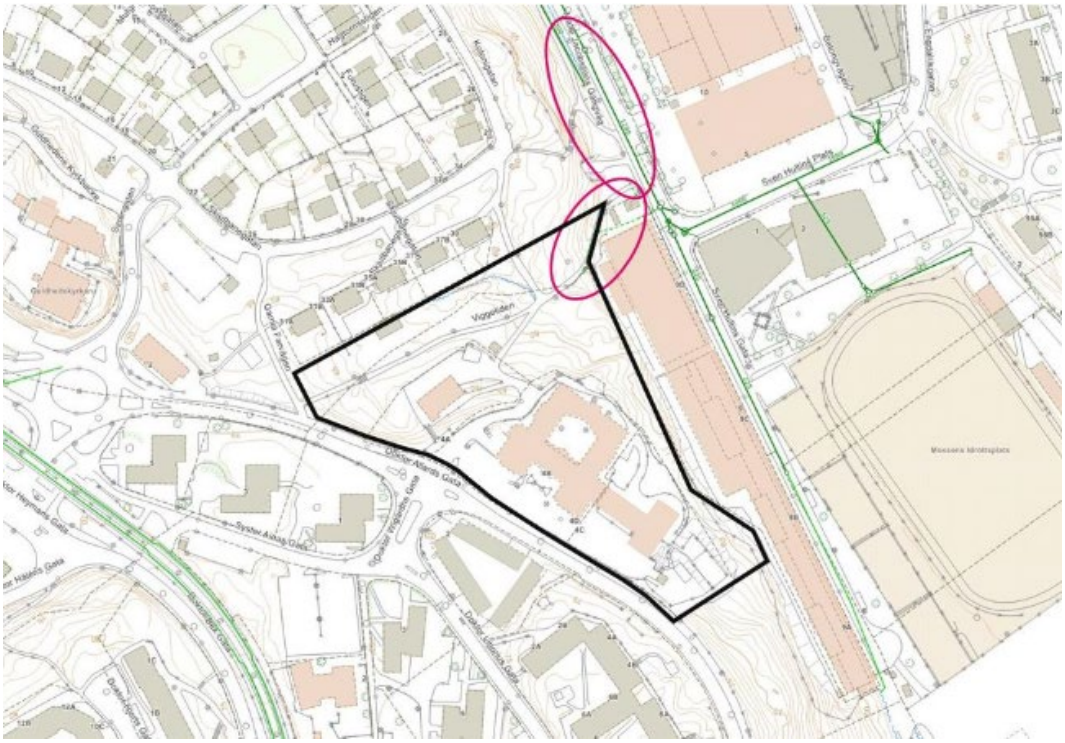
För dagvattenhanteringen har en utredning genomförts (2024-02-02) för att sammanställa hur dagvattenhanteringen sker i dag och hur den behöver anordnas för att hantera den förändrade situationen som exploateringen innebär.

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

Dagvatten från planområdet leds via befintligt dagvattenledningsnät som längre nedströms över går till kombinerat avloppsledningsnät. Det kombinerade nätet ansluter till reningsverket Ryaverket där vattnet genomgår spillvattenrening innan det släpps ut till Rivö Fjord. Enligt de reningskrav för dagvatten som finns i Göteborgs klassas Ryaverket som en mindre känslig recipient. Slutrecipient är Rivö Fjord vars ekologiska status är klassad som måttlig och som inte uppnår god kemisk status.

Det är inte känt hur dagvattenledningsnätet inom planområdet är uppbyggt.

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



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

Vatten och avlopp

Planområdet är försörjt med allmänt VA-ledningsnät via Doktor Allards gata och Sven Hultins gata.

Risk och störningar

Buller

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

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

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

Naturvårdsverkets tillsynsvägledning för buller från idrottsplatser (2022) anger riktlinjer för att minska störningar från idrottsplatser. Bedömning om störning från idrottsplatser görs i stora drag utifrån idrottsplatsens avstånd till bostadsbebyggelse och intensitet i nyttjandegrad. I vägledningen klassas idrott för vuxna som mer användningsintensiv än idrott för barn, då arrangemang för vuxna ofta medför större andel publik.

Luftkvalitet

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

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

Säkerhet

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

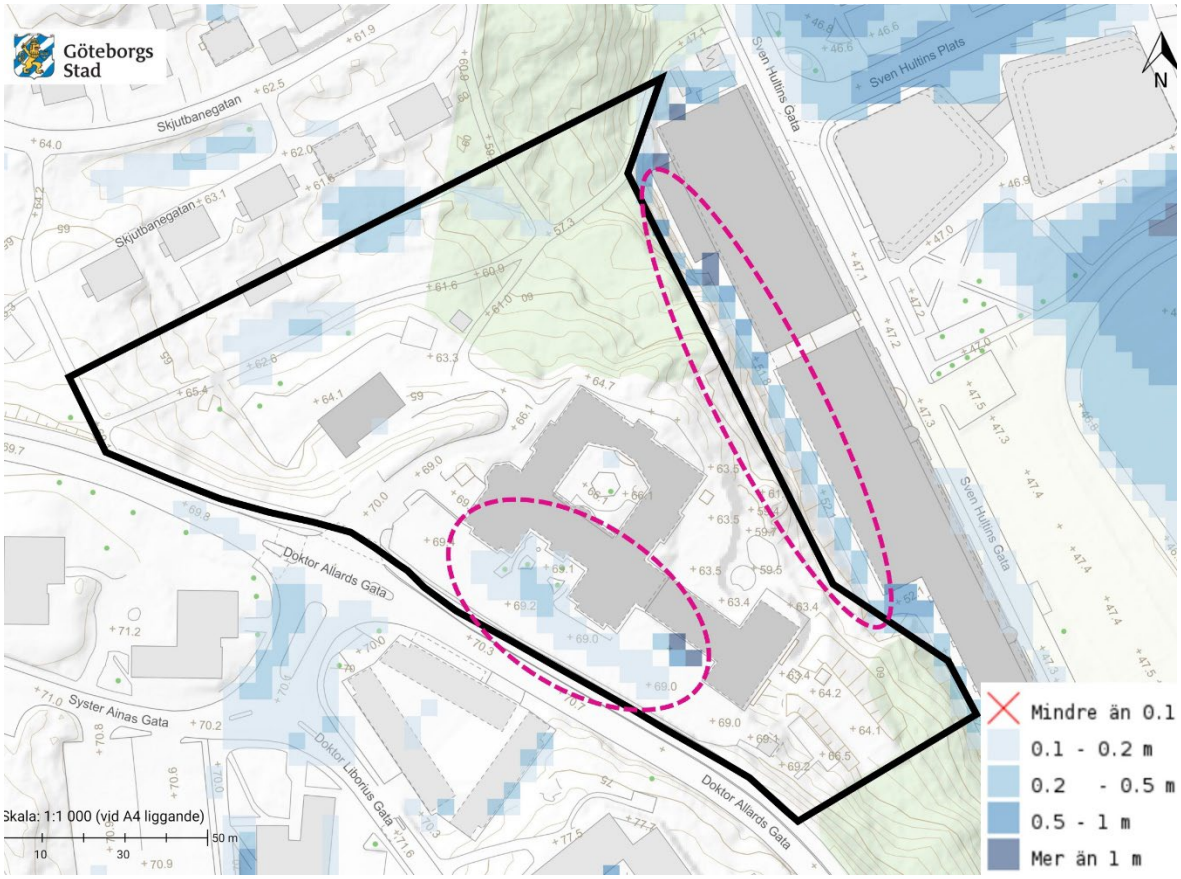
Grundvatten, hydrogeologi

Planområdet utgörs idag av hårdgjord eller bebyggd mark samt naturmark.

Översvämningsrisk, skyfall

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

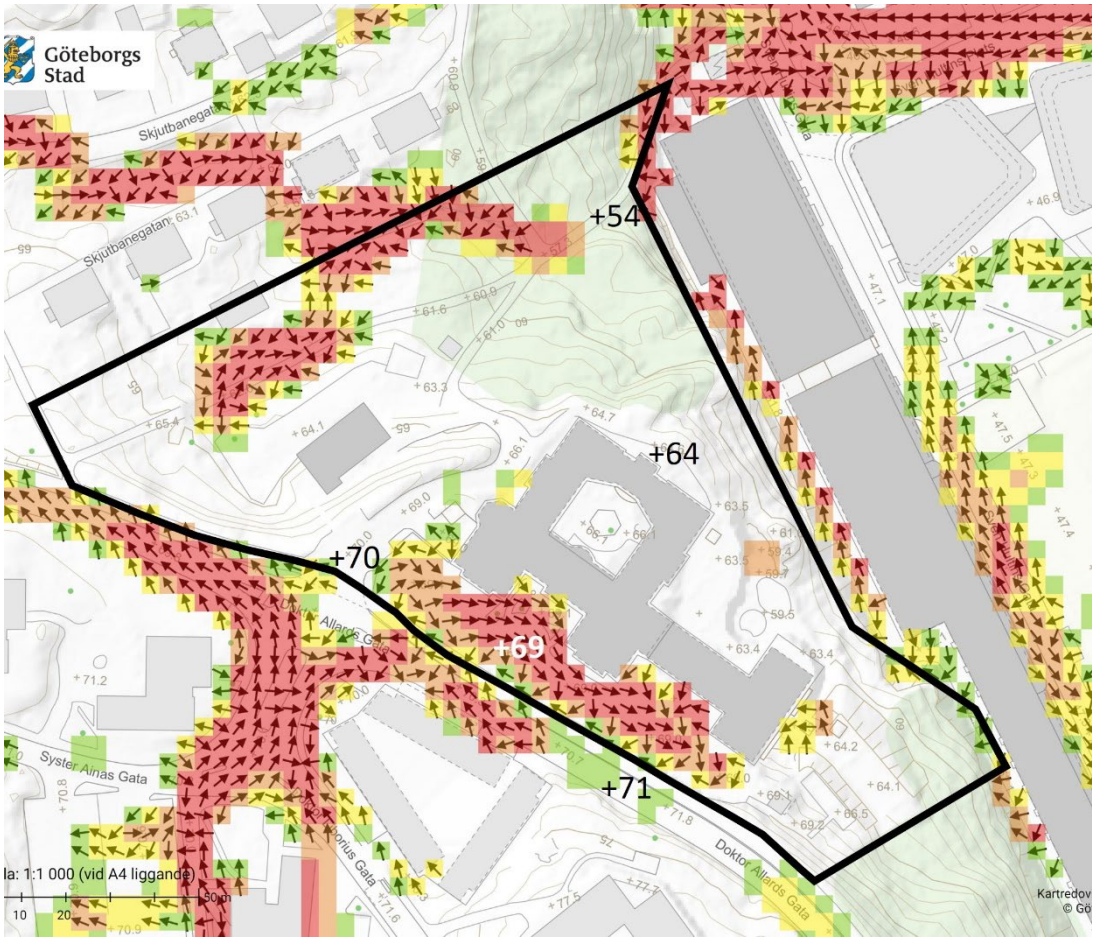
En skyfallsmodellering som visar ytlig avrinning vid ett 100-årsregn inklusive klimatfaktor har utförts. Större ytvattenflöden förekommer norr om planområdet längs med gångstråket Viggeliden som leder ner mot Sven Hultins Gata. Flödet fortsätter därefter mot Sven Hultins plats där en del vatten samlas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



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

Skyfallsmodelleringen visar instängda områden. Kring Alexandraskolan finns risk för vattensamlingar med 0,5 meters djup invid skolans fasad, se figur 34. Vid ett fältbesök noterades dock en mur som skiljer Doktor Allards gata från äldreboendets parkering. En detaljerad modellering av skyfall har därför tagits fram som beskrivs närmare under nästa kapitel *Detaljplanens innebörd och genomförande.* Vatten från utredningsområdet rinner ner mot Sven Hultins gata och ansamlas invid fasaden på befintlig byggnad, där uppgår vattendjupet till mellan 0,5 och 1 meter eller mer.

Doktor Allards gata längs med södra plangränsen utgör en större flödesväg som även mottar ytvattenflöden från kringliggande bebyggelse och gatunät, se figur 35. Nedströms planområdet ansluter gatan till Guldhedsgatan. Här finns ett större lågpunktsområde med befintlig bebyggelse. Skyfallsvattnet leds via Guldhedsgatan vidare mot Sahlgrenska sjukhuset som idag har problem vid skyfall.



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

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

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

Detaljplanens innebörd och genomförande

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

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

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

Bebyggelse

Kvartersmark

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

Huvudanvändningen som föreslås i den norra delen är Äldrevård. Kompletterande användning är bostäder och skoländamål. Inom den västligaste delen möjliggörs även Kontor upp på högst 400 kvadratmeter. Bostäder är huvudanvändningen i den södra delen. Här möjliggörs även användningen Skola.

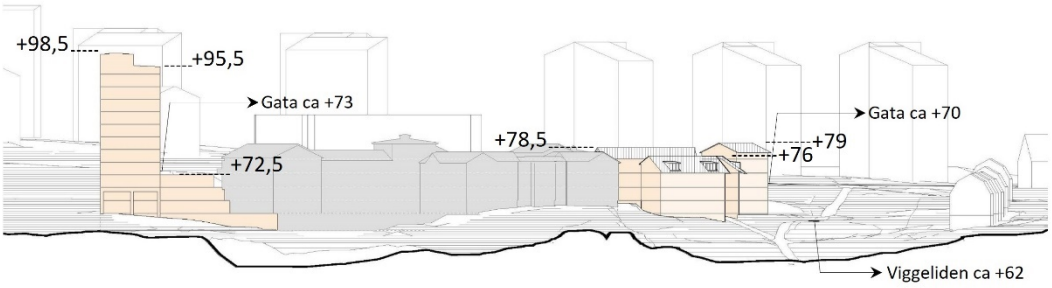


Figur 36 Fotomontage över ny bebyggelse i ett större sammanhang. Bild Izikowitz arkitektkontor AB.

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

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

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



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

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

Allmän plats

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

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

Förslaget

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

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

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

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



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



Figur 39 Situationsplan som visar föreslagen bebyggelse.

Nordväst

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

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

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



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

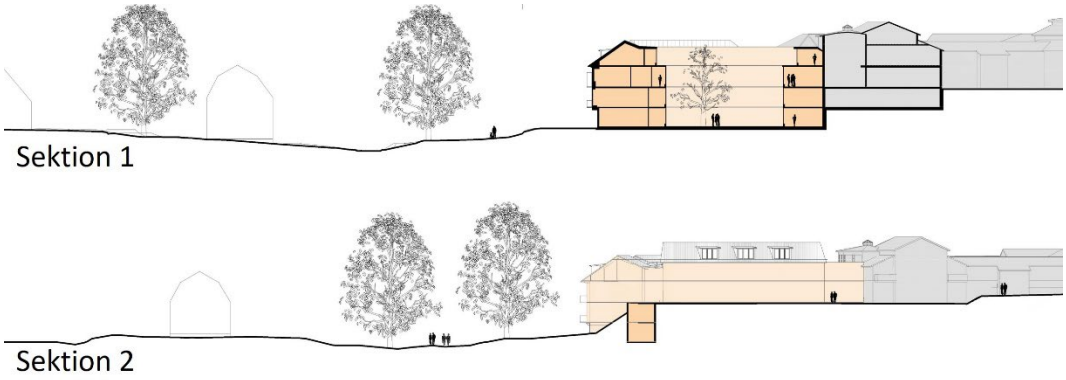


Figur 41 Fotomontage över föreslagen bebyggelse. Vy genom Viggeliden, med planområdet och föreslagen ny bebyggelse till vänster i bild. Bild Izikowitz arkitektkontor AB.

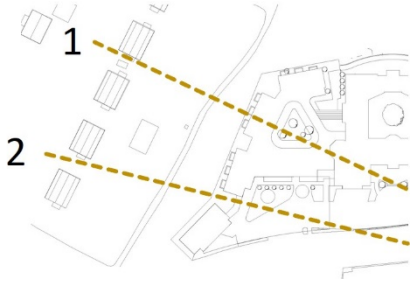
Tillbyggnaden har samma struktur som befintlig byggnad med tre våningar med motsvarande antal lägenheter per våning, samlade kring en uppglasad innergård. Byggnadens struktur innebär gemenskap över generationsgränserna där äldreboende,

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

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



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



Sydost

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



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

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

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

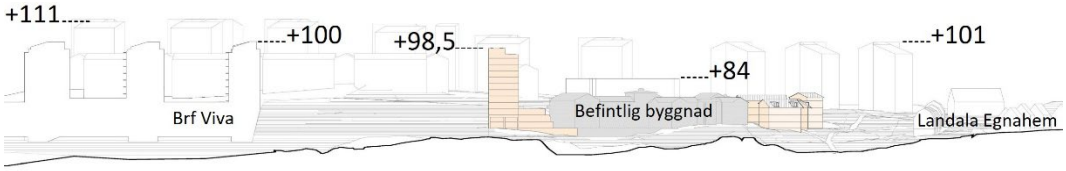
Fasaden ska utföras med rött tegel och takfoten ska ligga på samma höjd runt hela byggnaden, det vill säga taket ska uppfattas som flackt tak.



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

Stadens siluett

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

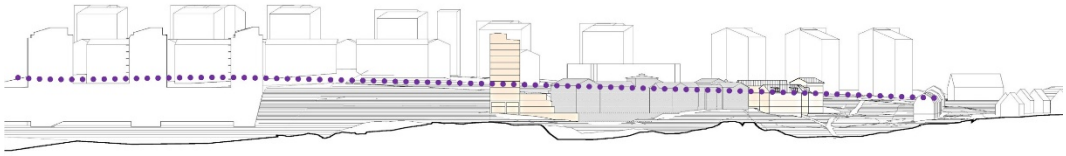


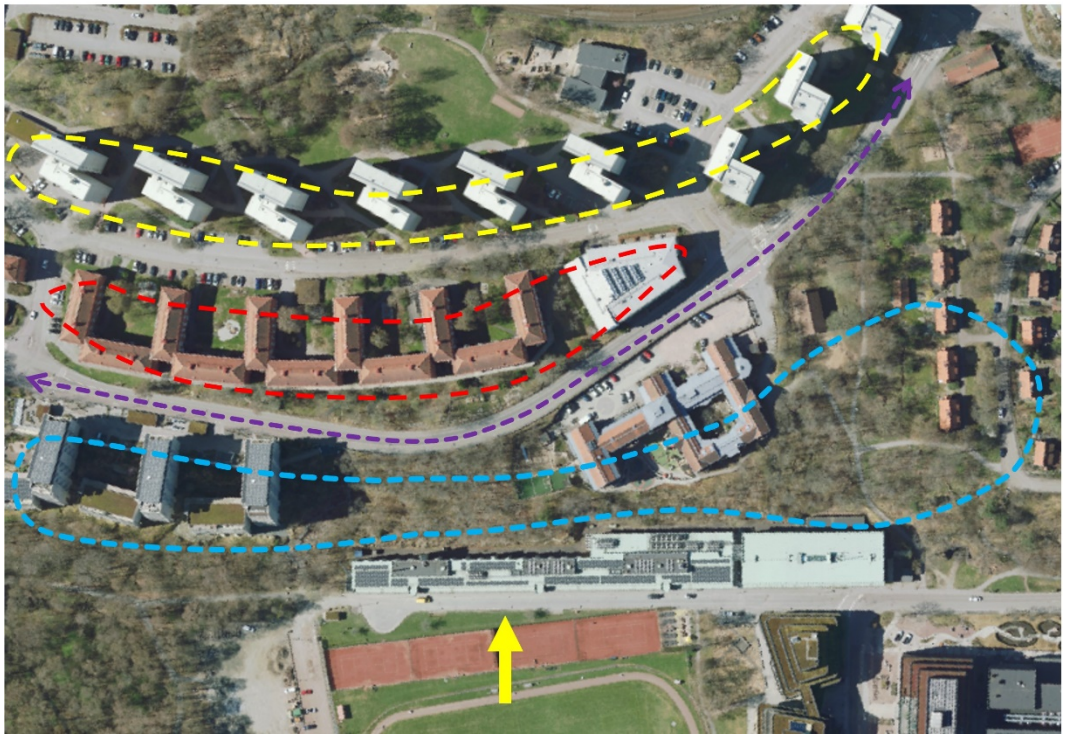
Figur 45 Illustration över den nya bebyggelsen i förhållande till kringliggande bebyggelse. Vy från öster. Bild Izikowitz arkitektkontor AB.

Byggnaden direkt söder om befintligt äldreboende, på andra sida Doktor Allards gata, har en totalhöjd på +84 och punkthusen längre väster ut har totalhöjd om cirka +100 till +111 meter över nollplanet.

Vid en vy från östra sidan av Mossen blir tre lager synliga i stadsbilden, se figur 46. Lagren utgörs av de högsta byggnaderna i området, höghusen längs Doktor Liborius gata. De är dominerande i vyn. Framför den finns den något lägre bebyggelsen i tegel. Den nya byggnaden i söder överlappar de identifierade lagren, men underordnar sig det dominerande lagret. Tillsammans med den senare tillkomna bebyggelsen längs Doktor

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





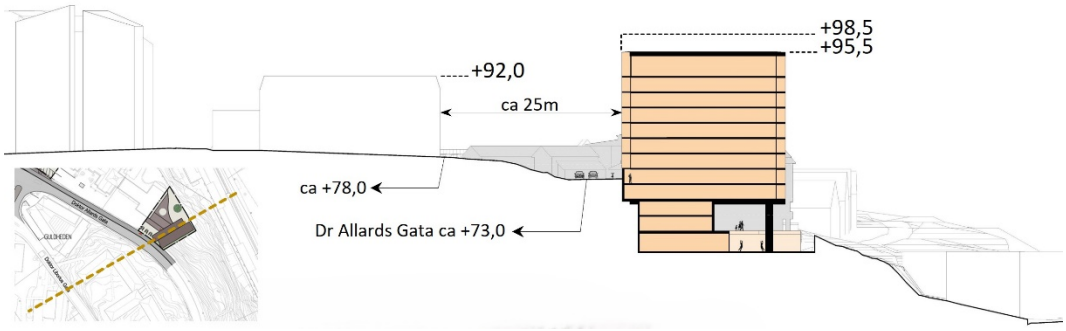
Figur 46 Studie av lager i stadsbilden i planområdets närområde. Gul linje visar ett dominerande lager och avser höghusen längs Doktor Liborius gata. Röd linje visar den lägre bebyggelsen längs Doktor Liborius gata. Lila linje visar ungefärlig nivå för Doktor Allards gata.

Insynsförhållanden

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

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

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



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

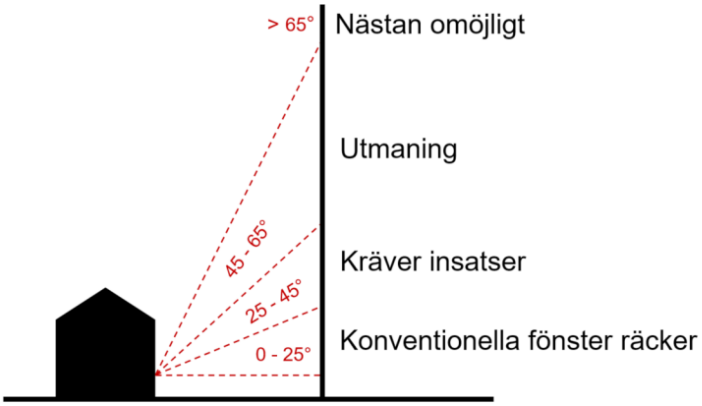
Bevarande, rivning

Vid planens genomförande kommer scoutbyggnaden i norra planområdet att rivas.

Solljus och dagsljus

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

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



Figur 48 Principsektion för infallsvinklar solljus.

Påverkan dagsljus befintligt äldreboende

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

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

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

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

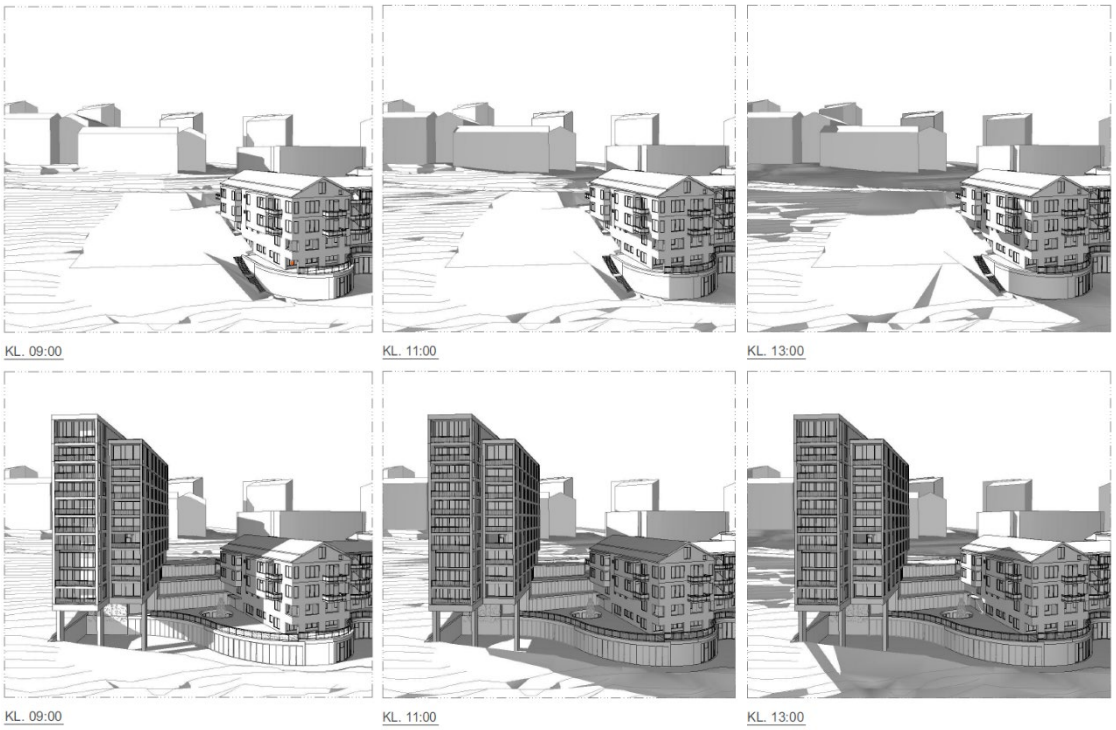
Dagsljusförhållandena i de nya tillbyggnaderna anses vara tillräckliga för att klara dagsljuskraven.

Påverkan dagsljus Chalmers Teknikpark

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

Påverkan solljus på friytor och fasad

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



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



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

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

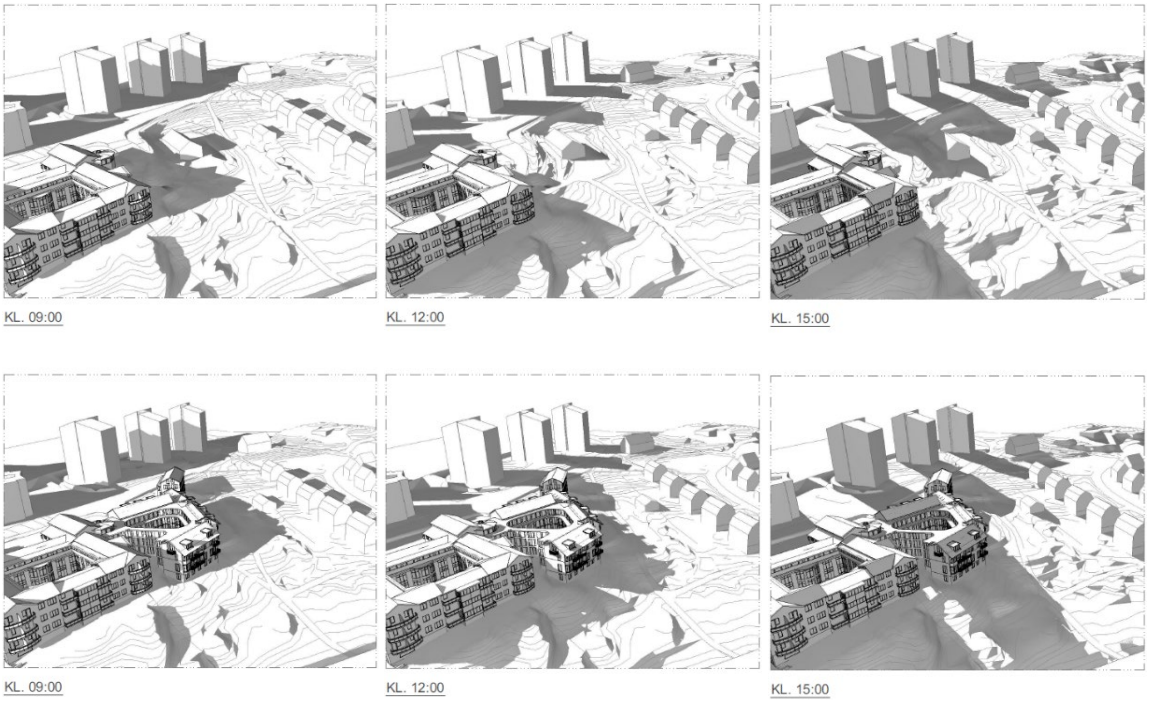
delar av dagen. Tillbyggnaden nordväst bedöms inte påverka solljustimmarna på äldreboendets gemensamma balkonger och uteplatser. Skuggning bedöms heller inte ske på intilliggande bebyggelse, trädgårdar, uteplatser et cetera. Skuggorna bedöms inte räcka fram till Skjutbanegatan.

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



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

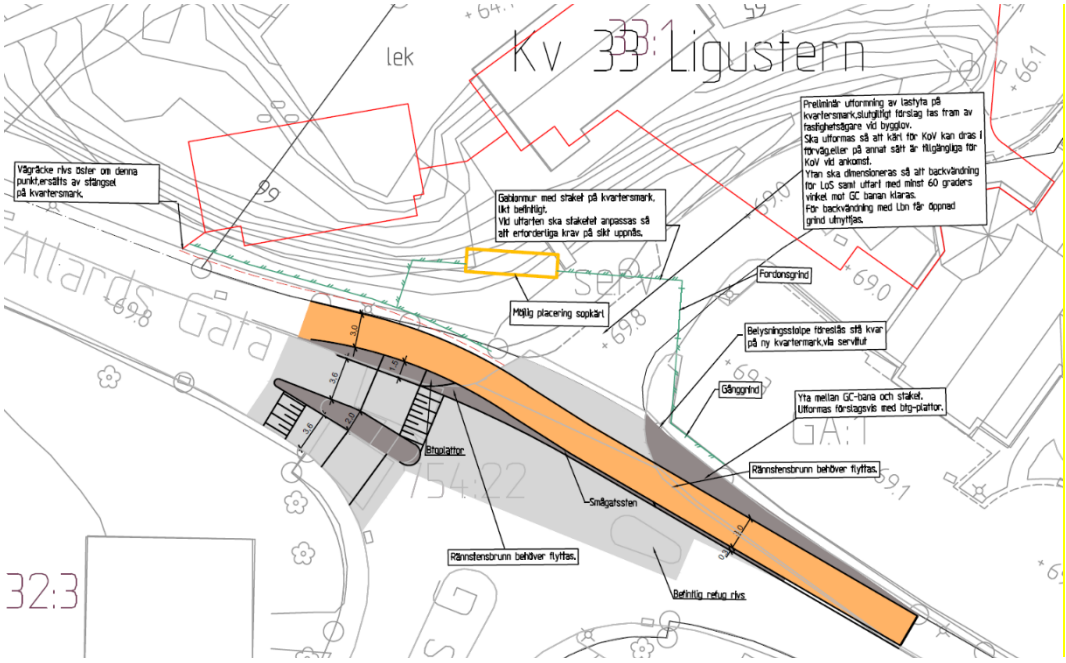
Tillbyggnaden i norr skuggar närliggande naturmark, i riktning mot Skjutbanegatan på förmiddagen och mitt på dagen på vår- och höstdagjämning. Skuggan vandrar sedan mot slänten österut och klockan 16 beskuggas enbart naturmarken nordöst om tillbyggnaden. På eftermiddagen skuggas naturmarken av befintlig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



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

Trafik, parkering, kollektivtrafik och tillgänglighet

Gator, GC-vägar



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

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

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

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

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

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

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

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

Parkering / cykelparkering

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

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

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

Kollektivtrafik

Inga åtgärder erfordras till följd av planen.

Tillgänglighet

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

Åtkomst räddningstjänst

Möjliga uppställningsplatser för räddningstjänsten finns på fyra ställen på byggnadens sydliga sida. De finns vid befintlig byggnad, vid huvudentrén och sidoentrén, samt vid de planerade nya byggnaderna. En av uppställningsplatserna avser placering i gata. Angreppspunkter utgörs av byggnadens samtliga entréer, se figur 39.

Från inre trapphus med brandklass Tr2 kan det mest avlägsna utrymme nås inom under 50 meter i samtliga delar av byggnaden. Invändiga avståndskrav för planerad verksamhet uppfylls och framkomligheten till byggnaderna har bedömts till god av räddningstjänsten.

Service

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

Skola och förskola

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

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

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

Kommersiell service

Planförslaget möjliggör ingen etablering av kommersiell service.

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

Friytor, park och grönområde

Skolgård

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



Figur 54 Illustration som visar principen för arkadkonstruktionen. Bilden avser inte visa hur lekplan i arkaden löses. Bild Izikowitz arkitektkontor AB.



Figur 55 Flygvy över befintlig byggnad. Skolgårdar/friyta för barn syns mitt i bild samt till vänster i bild.

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

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



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

Övrig utemiljö

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

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

Naturmark och grönområde

Planen omfattar allmän plats PARK i norra delen.

Genomförandet av planen innebär att den befintliga parken längs Viggeliden både smalnas av och breddas. Ett markbyte mellan allmän platsmark och kvartersmark sker (läs om markbyte under *Allmän plats* i början av avsnittet). I samband med detta behöver vissa träd tas ned. Kraven på tillgång till bostadsnära park inom 300 meter från planområdet uppfylls dock fortfarande.

Genom parken löper Viggeliden, vars funktion som stråk stärks i och med detaljplanen. Den befintliga gångbanan föreslås breddas där så är möjligt med hänsyn till naturvärden och topografin. Gångbanan kommer också att kompletteras med en ramp vid trappan i väster, för att bibehålla möjligheten att cykla mellan Guldheden och Chalmersområdet. Lutningarna är dock fortsatt mycket branta, och att uppnå fullgod tillgänglighet för personer med funktionsnedsättning skulle kräva omfattande och kostsamma ingrepp med stor negativ påverkan på park- och kulturmiljön.

Breddning av gångbanan och placering av rampen har studerats i ett parkförslag som tagits fram inom för planarbetet. Parkförslaget omfattar hela den bostadsnära parken vid Viggeliden, även om detaljplanen enbart omfattar en mindre del av densamma.

Parkförslaget hanterar dels kompensationsåtgärder för förlorade vistelse- och naturvärden dels för den borttagna kopplingen och stråket som påverkas av ny bebyggelse. Det omfattar också insatser för att förbättra tillgängligheten genom att föreslå en breddning av gångbanan.

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

Möjligheten att bredda Viggelidens gångbana från dagens cirka två meter till cirka tre meter, syftar till att öka tillgängligheten och minska risken för konflikter mellan gående och cyklister. Breddningen avses ske på var sida om befintlig gångväg, med cirka en halvmeter åt vardera håll. Breddningen illustreras som en streckad linje på vardera sida av gångbanan i Figur 57 nedan. För att visuellt åstadkomma en hänsynsfull breddning kan den exempelvis göras med en 0,5 m bred fris av stenmjöl eller gatsten på vardera sida om asfalten.



Figur 57 Parkförslag ritat av SWECO. Planområdet norra del markeras med svart streckad linje. Streckad linje längs Viggeliden visar möjligt breddning 0,5 m på var sida om befintlig väg (1 meter breddning totalt).

Sociala aspekter och åtgärder

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

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

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

Den nya bebyggelsen innebär ett tillskott i staden med blandad användning och funktioner. Målsättningen och åtgärderna i planen är att utveckla stadsdelen med en variation av funktioner och stärka vardagslivet och identiteten. Genom planförslaget tillförs området kompletterande bostadsformer som det finns brist på idag, särskilt

äldreboendet som är öppet för alla men som bedrivs med judisk särprägel vad gäller kulturella traditioner vilket också svarar mot ett annat behov än närområdets. Stadsdelen får även ett tillskott på forskar- och studentlägenheter vilket stärker platsen med tanke på närheten till Chalmers. Planen tillför även utökad skolverksamhet i stadsdelen.

Förskolan i den gamla scoutstugan har flyttat sin verksamhet till närliggande lokaler. Borttagna lekvärden och andra sociala värden avses kompenseras för, läs mer under avsnitt *Kompensationsåtgärder* samt avsnitt *Naturmark och grönområde* ovan.

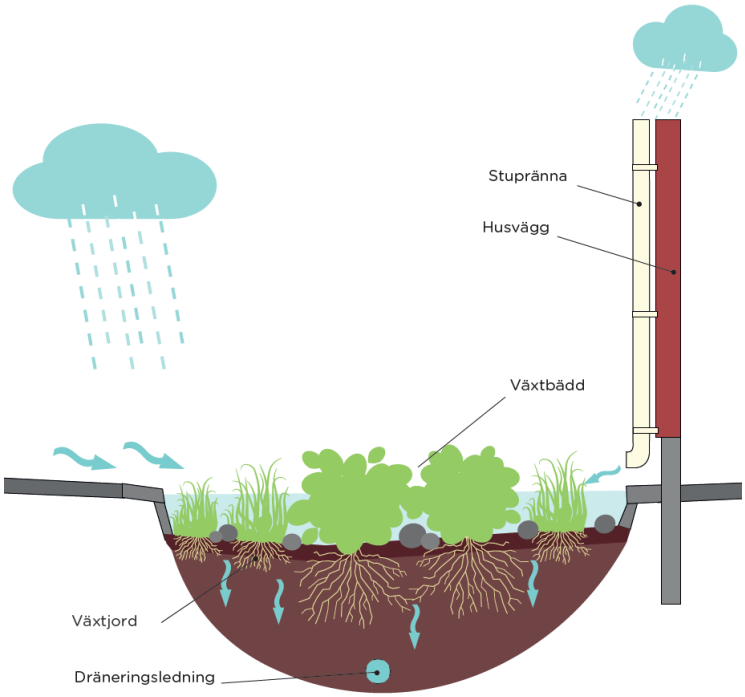
Teknisk försörjning

Dagvatten, kvartersmark

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

Öppna dagvattenlösningar är att föredra som fördröjningsmetod då systemet blir mer robust. Föreslagen lösning för fördröjning och rening av dagvatten är så kallade regnbäddar. Omfattningen på dem beror på andel hårdgjord yta och det bedöms att det finns tillräckligt obebyggd mark för att kunna hantera den volym som krävs. Regnbäddarna i norra delen föreslås vara helt eller delvis nedsänkta och placeras längs fasader. I den södra delen bör regnbäddar vara upphöjda eftersom marken till stor del utgörs av berg. Även de placeras förslagsvis längs fasader. Takvatten leds via stuprör ner till marknivå där utkastare leder vattnet vidare till regnbäddarna. I bäddarna sker rening och fördröjning innan avledning mot anslutningspunkt. I det fall en upphöjd gårdsyta anordnas i den södra delen behöver vatten från gården och regnbäddarna ledas till marknivå genom dagvattenrännor och uppsamlingsledningar som leder vattnet vidare till anslutningspunkt.

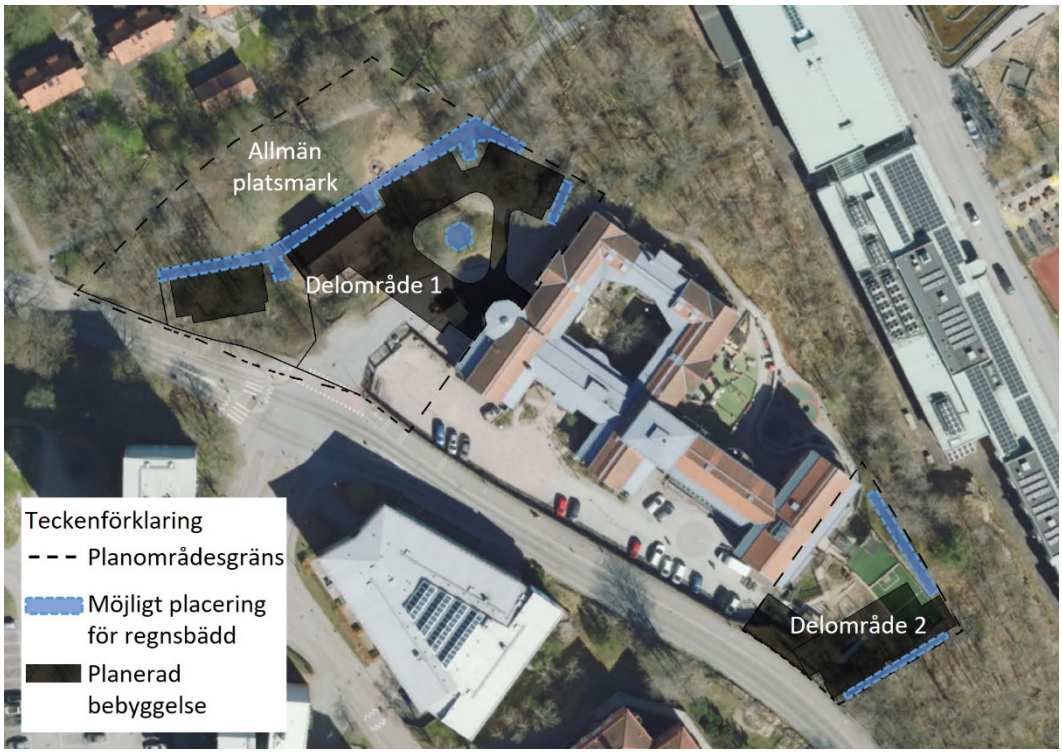
Föreslagen dagvattenhantering på kvartersmark bedöms reducera flöden och minska flödestoppar. Med föreslagna åtgärder bedöms planen inte medföra ökad risk för bräddning på efterföljande kombinerat avloppsledningsnätet.



Figur 58 Illustration över regnbädd.

Dagvatten, allmän plats

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



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

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

Parkförslaget som har tagits fram inom ramen för kompensationsåtgärder innehåller åtgärd för dagvattenhantering längs Viggeliden och under den kommande rampen vid trappan i Viggelidens västra del. Åtgärder för dagvattenhantering byggs i ett öppet förstärkningslager vilket tillskapar fördröjning inom allmän plats. Volym som kan fördröjas bedöms i samband med detaljprojektering.

Skyfall

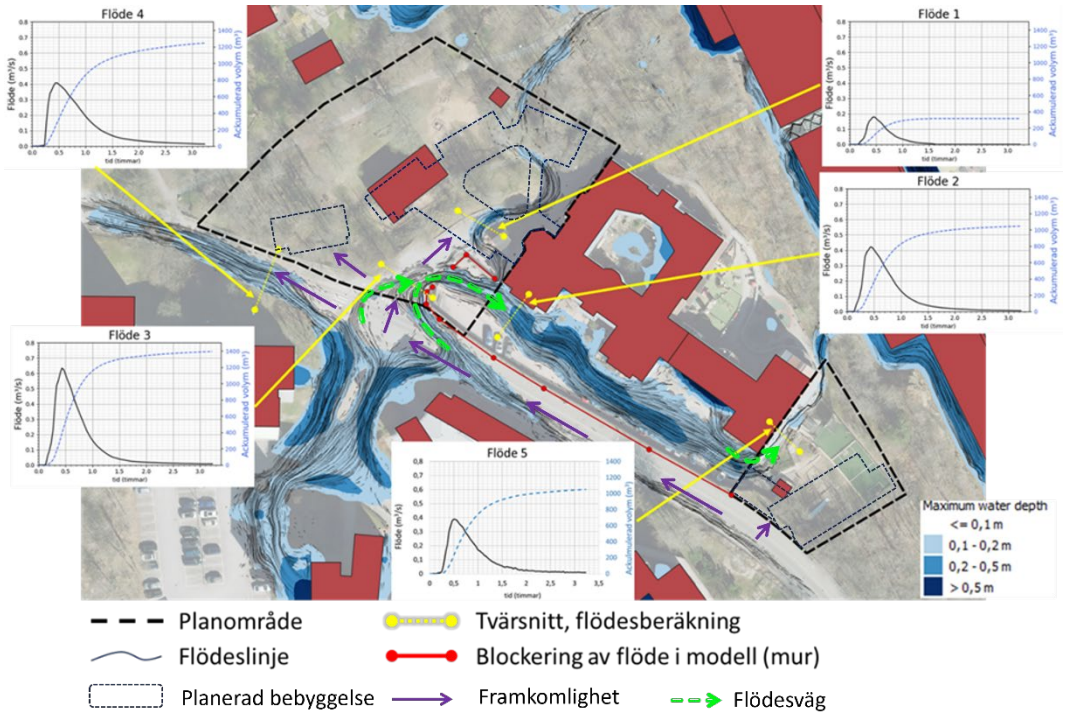
Enligt skyfallskartering gjord i dagvatten- och skyfallsutredningen kommer de nya byggnaderna sannolikt inte att blockera några flödesvägar. Däremot finns det lågpunkter som förslaget behöver ta hänsyn till.

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

analyserats. Båda identifierar instängda områden där vatten ansamlas eller förändrade flödesvägar som delvis blockerar vattnet. Höjdsättning av mark och byggnader och placering av byggnad behöver säkerställa att flödesvägar upprätthålls.

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

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



Figur 60 Illustrationen visar befintlig situation med modellerade flödeslinjer och maximalt vattendjup vid klimatkompenserat 100-årsregn. Graferna visar flöde samt ackumulerad volym som passerar markerade linjer. Karta Kretslopp och vatten.

Vatten och avlopp

Inför byggnation ska berörd fastighetsägare/exploatör kontakta huvudmannen för VA för information om de tekniska förutsättningarna avseende VA-anslutning.

Avloppsnätet 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 uppdämning i allmänt dag- och spillvattensystem. Om ledningsnätet är kombinerat krävs ytterligare hänsyn.

Huvudmannen för VA har en befintlig dricksvattenledning i närheten av Viggeliden, inom fastigheten Guldheden 754:22. Ledningen behöver flyttas för att inte hamna i konflikt med planerad bebyggelse.

Om markarbeten planeras närmare än 10 meter från VA-anläggning ska huvudmannen för VA få möjlighet att granska arbetet enligt stadens rutin.

Brandvatten

Kapaciteten på allmänt ledningsnät för dricksvatten medger uttag av brandvatten, enligt tabell 3.3, VAV publikation P 114.

Värme, el, fiber

El, tele och fiber finns framdraget till fastigheten

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

Övriga ledningar

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

Avfall

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

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

Ett nytt avfallsutrymme för kärl för pappersförpackningar, plast, glas, metall med mera för äldreboendet i norra delen placeras på plan 2 i tillbyggnaden. I den södra byggnaden planeras för två nya avfallsutrymmen, ett för skola/förskola/kontor och ett för bostäder i entréplan på det nya bostadshuset. Sopbilen kör in på lastzon parallellt med Doktor Allards gata vid tömning av kärl. Avfall från avfallsutrymmen i byggnaderna interntransporteras till hämtplats i lastzonen, där avfallsfordon angör. Lastzonen ska utformas för säker backvändning av avfallsfordon.

Ett nytt grovsoprum för äldreboendets behov inom den norra delen samt för bostäderna i södra delen anordnas i anslutning till förpackningskärlens avfallsutrymme. Tömning sker genom placering av grovsopor i container. Mer detaljerad utformning för placering av container tas fram vid projektering och redovisas i samband med bygglov.

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

Tanken för fettavskiljaren kan vara upp till 40 meter från dockningspunkten för slambilen vilket ökar möjligheterna att slambilen kan nyttja den lastplats som planeras. Slamsugkopplingar till fettavskiljare ska vara åtkomliga med angöring i lastzonen. Längsta slangdragning är 20 meter från slambil till sugpunkt. Exploatören ansvarar för att studera en lämplig plats för placering av fettavskiljaren. Detaljerad information av placering med mera hanteras i bygglovsskedet.

Övriga åtgärder

Geotekniska åtgärder

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

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

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

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

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

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

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

Exploatören ansvarar för samtliga åtgärder.

Bergteknik

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

Bergrensningsarbetena bedöms kunna utföras från schaktbotten eller med hjälp av repteknik.

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

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

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

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

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

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

Några stora vattenläckage genom bergmassan förväntas inte uppstå vid schaktning.

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

Exploatören ansvarar för samtliga åtgärder.

Markmiljö

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

Buller

Bullerutredning har upprättats enligt 4 kap 33a §.

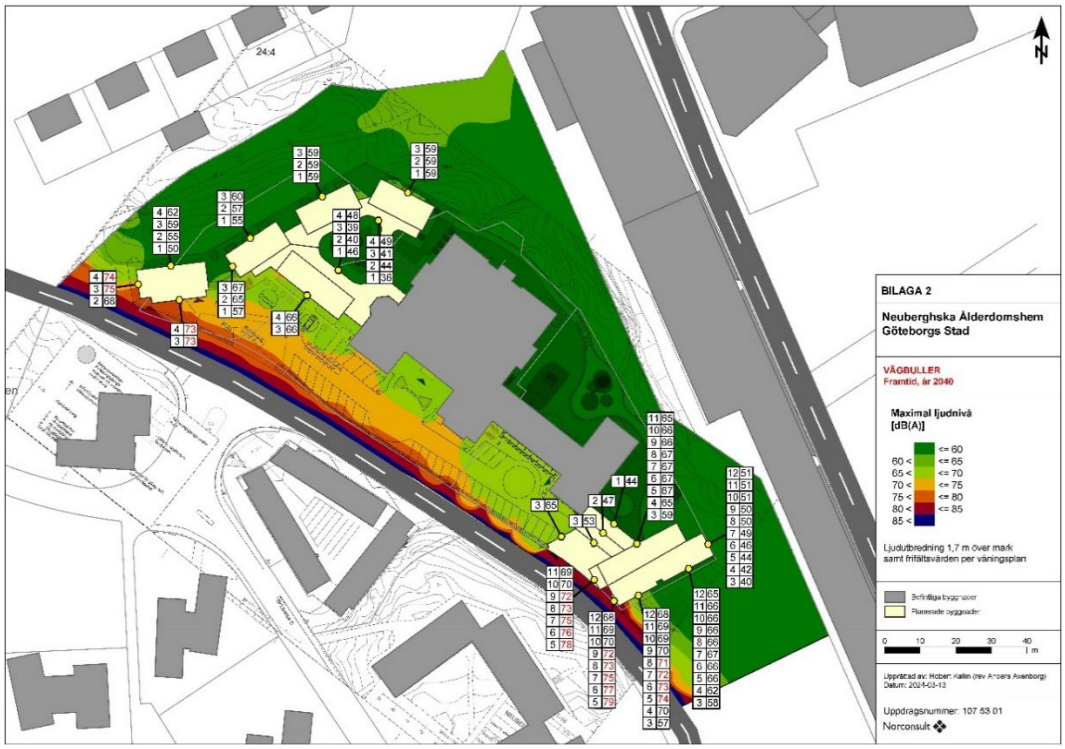
Samtliga nya fasader beräknas få ljudnivåer under 60 dBA i ekvivalent ljudnivå och klarar riktvärdena för bostäder, vid bostadsfasad.

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

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



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



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

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

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

Bullerutredning tekniska installationer

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

Buller från idrottsplats

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

Luft
Inga åtgärder erfordras.

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

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

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

Lek, grön oas, kulturhistoria/estetik/ utblick, mötesplats, vila, promenad, pedagogik, hälsoeffekter

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

Vattenhållning, vattenrening

Parkförslaget som har tagits fram inom ramen för kompensationsåtgärder innehåller åtgärd för dagvattenhantering längs Viggeliden och under den kommande rampen vid trappan i Viggelidens västra del. Värden kopplade till vattenrening kompenseras i stor utsträckning på kvartersmark, då andelen hårdgjorda ytor ökas på kvartersmark och inte på allmän plats.

Kulturhistoria

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

Värdena kopplade till kulturmiljön kan inte kompenseras för, men projektet har försökt att stärka upplevelsen på andra sätt. Ett designat räcke/skylt som informerar om artskyddade arter föreslås enligt parkförslaget. Det planeras också för en anpassad låg

skylt för barn vid entréerna som informerar om artskyddet och riksintresset för kulturmiljön. Detta ska hanteras inom ramen för parkförslaget. Om en entré ska prioriteras, bör det vara vid Doktor Allards Gata.

Utblick

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

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

Rödlistade arter, spridningskorridor, vistelseplats, växtplats

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

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

Förstärkningsåtgärder föreslås i närområdet för att höja biotopkvaliteten, se figur 63. Åtgärder bör utföras inom 0,24 hektar baserat på stadens handlingsplan för mindre hackspett.



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

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

Åtgärder:

- Högkapning av 7 lövträd till högstubbar
- Ringbarkning av 7 träd

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

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

Grönytefaktor

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

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

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

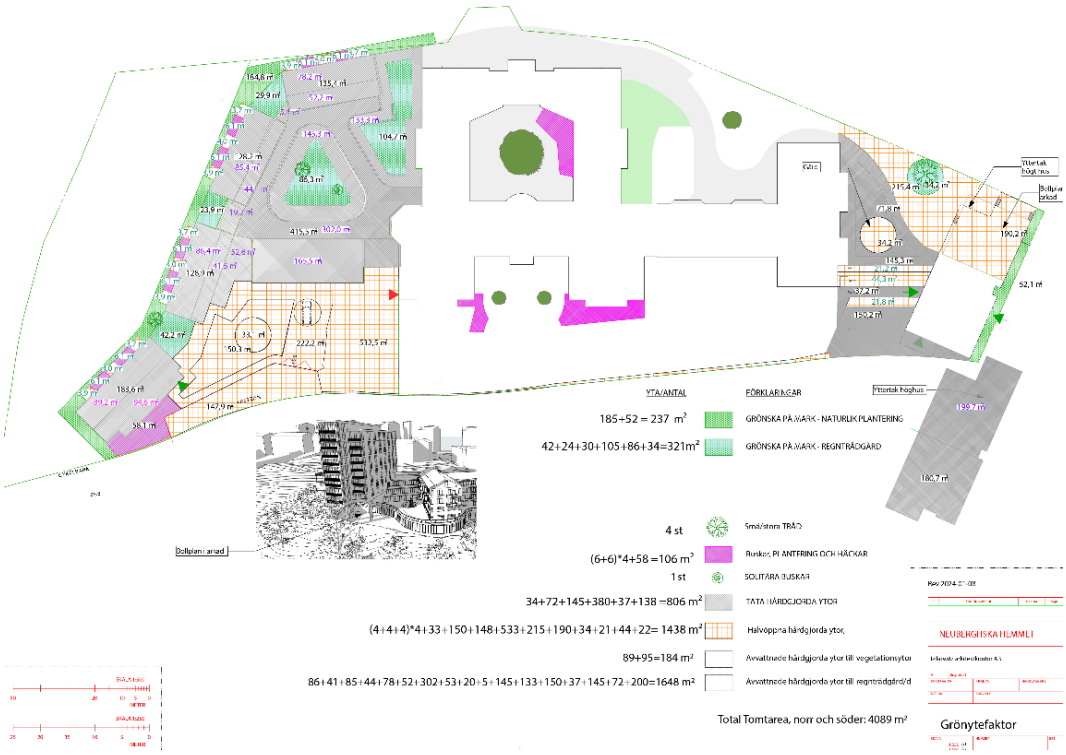
Målnivån för grönytefaktor för kvartersmarken är satt till 0,35 (högsta möjliga grönytefaktor är 1 och minsta är 0) utifrån läget i staden.

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

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

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

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



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

Fastighetsindelning

Detaljplanen innehåller inga fastighetsindelningsbestämmelser.

Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

Anläggningar inom allmän plats

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

Anläggningar inom kvartersmark

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

Anläggningar utanför planområdet

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

Drift och förvaltning

Exploatören ansvarar för drift och förvaltning av anläggningar inom kvartersmark.

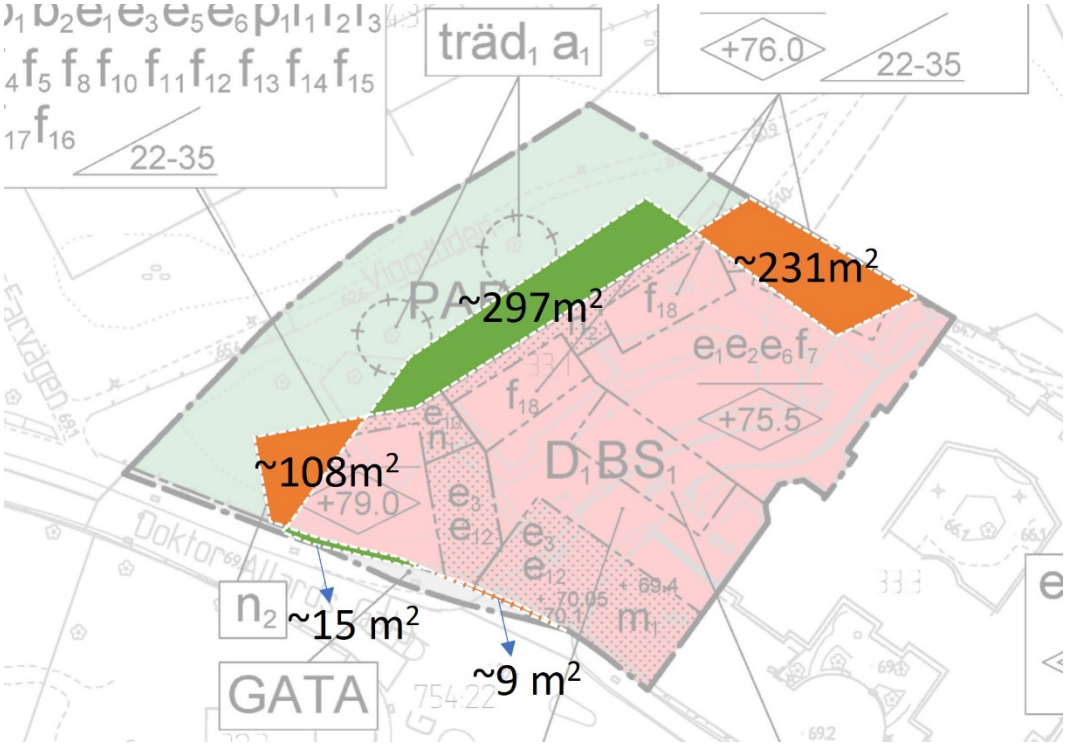
Kommunen, genom stadsmiljöförvaltningen, ansvarar för drift och förvaltning av allmän plats GATA och PARK.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsrättsliga konsekvenser

Se tabell nedan.

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



Figur 65 Karta över föreslaget markutbyte.

Mark ingående i allmän plats, inlösen

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

Fastighetsbildning

Fastighetsbildning ska ske i enlighet med detaljplanen.

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

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

Gemensamhetsanläggningar

För att möjliggöra anläggandet av kvartersmark kan det bli aktuellt med upphävning/omprövning av gemensamhetsanläggningarna Guldheden ga:1 (avser bl.a. sophanteringsanläggning och utfart) och Guldheden ga:2 (avser brunnar och dagvattenledning och spillvattenledning).

Servitut

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

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

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

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

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

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

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

Ledningsrätt

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

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

Markavvattningsföretag

Detaljplanen påverkar inte något markavvattningsföretag.

Ansökan om lantmäteriförrättning

Kommunen genom exploateringsförvaltningen, ansöker och bekostar fastighetsregleringen avseende allmän plats. Berörda fastighetsägare ansöker och bekostar fastighetsbildning avseende kvartersmark samt eventuella omprövningar/upphävanden av rättigheter berörande kvartersmark.

Respektive ledningsägare ansvarar för ansökan om lantmäteriförrättning avseende ny ledningsrätt samt ändring alternativt upphävande av befintliga ledningsrätter. Ansvar för att ansöka om och bekosta lantmäteriförrättning för övriga åtgärder regleras i genomförandeavtal eller exploateringsavtal.

Avtal

Befintliga avtal som berörs

Guldheden 33:1 är upplåten med tomträttsavtal till exploatören. De avser att friköpa fastigheten efter det att detaljplanen har vunnit laga kraft.

Avtal mellan kommun och exploatör

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

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

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

Avtal mellan exploatör och övriga fastighetsägare

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

Avtal mellan ledningsägare och exploatör

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

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

Dispenser och tillstånd

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

Tidplan

Samråd: 1 kvartalet 2023

Granskning: 1 kvartalet 2025

Antagande: 4 kvartalet 2025 – 1 kvartalet 2026

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

Förväntad byggstart: 3 kvartalet 2027

Färdigställande: 2 kvartalet 2032

Upplysningar

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

Genomförandetid

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

Planens genomförandetid

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

Överväganden och konsekvenser

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

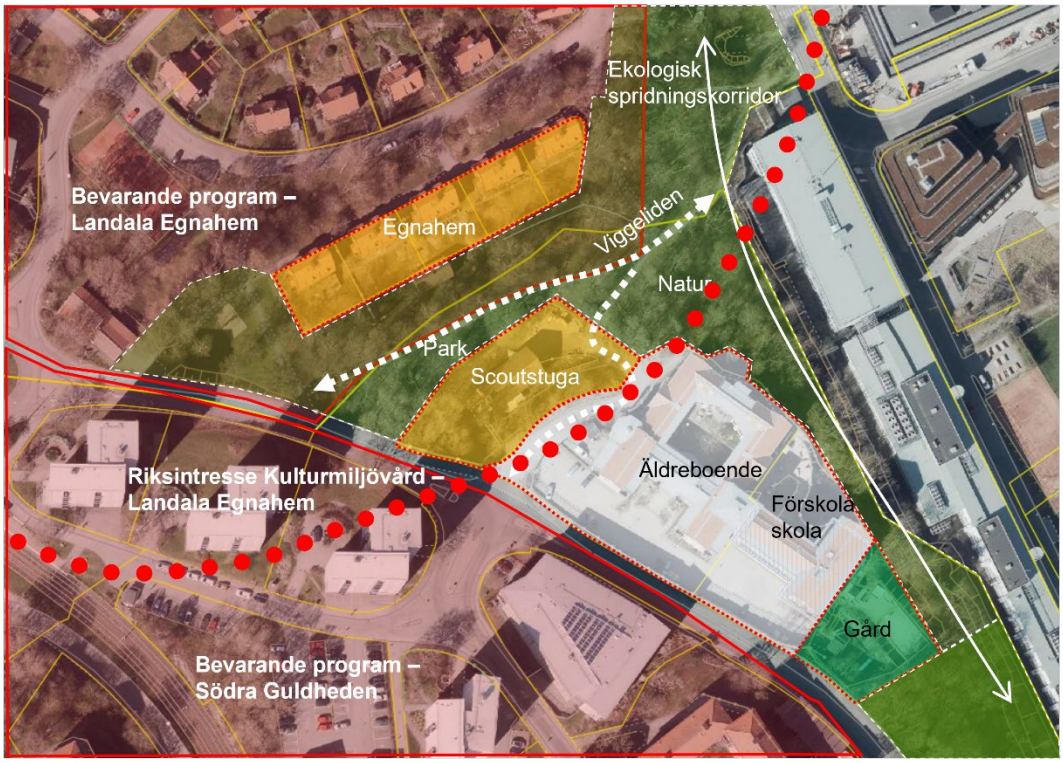
Befintlig verksamhet är unik utifrån inriktning och upptagningsområde och det är av vikt att låta verksamheten fortsätta utvecklas, dels på den etablerade platsen som i sig är ett lämpligt läge i staden, dels som funktion. Verksamhetens konfessionella särprägel är en viktig enskild verksamhet med en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

Den norra byggnadens struktur utgår främst från den intilliggande befintliga byggnadens invändiga struktur, både vad gäller anpassning till befintliga bjälklag och till

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

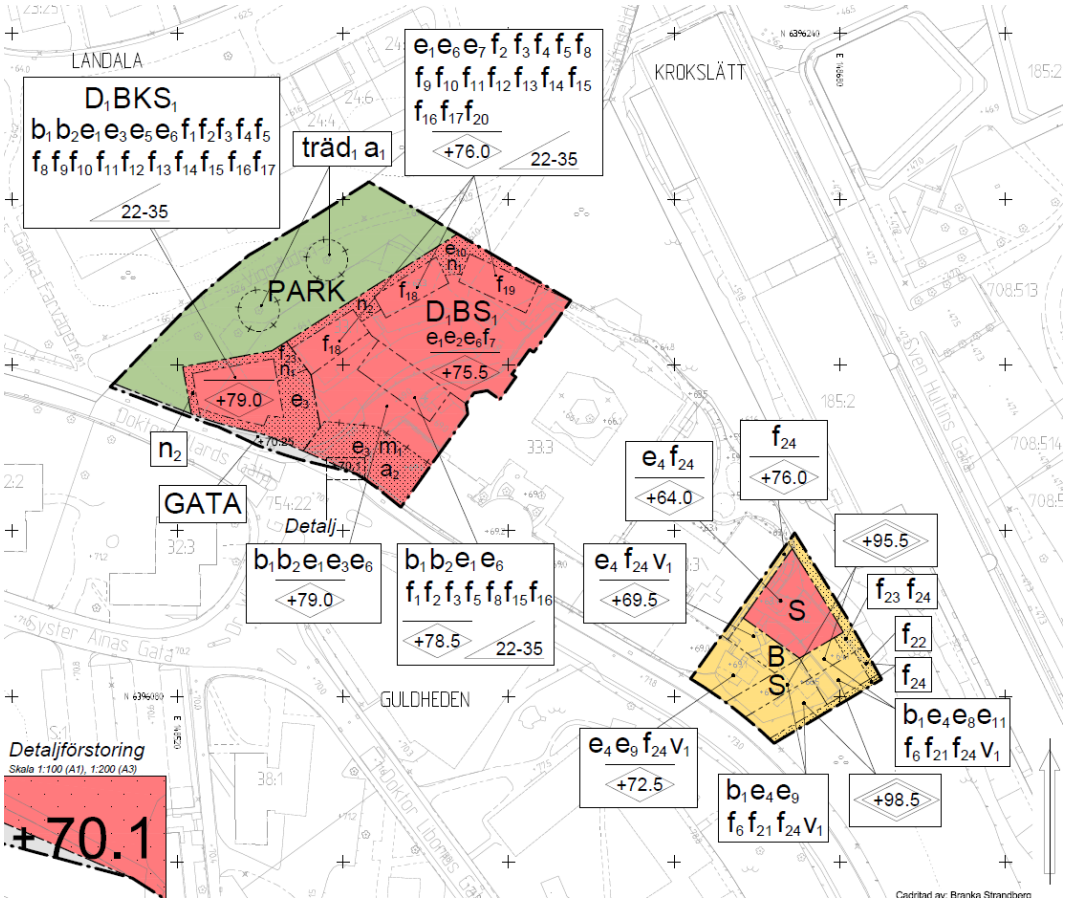
Vid bedömning av konsekvenserna av ett genomförande av planförslaget identifieras risk för måttliga negativa konsekvenser för riksintresse för kulturmiljövård, risk för negativa konsekvenser för barns hälsa och säkerhet och risk för negativa konsekvenser för natur- och rekreativa värden.

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



Figur 66 Intressebeskrivning på platsen.

Motiv till detaljplanens reglering



Figur 67 Plankarta

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

Beteckning	Bestämmelse	Motiv till reglering	Läge i kartan
Användningsbestämmelser för allmän plats			
GATA	Gata	Fördelning av ytor för lämplig utformning av gatan.	Längs Doktor Allards gata
PARK	Park	Säkerställer allmän plats och stråket längs Viggeliden.	Längst åt väster, mot Viggeliden
Användningsbestämmelser för kvartersmark			
B	Bostäder	Huvudändamål i söder. Säkerställer planens syfte om äldreboende och studentbostäder.	I båda plandelarna
D_1	Äldrevård	Huvudändamål i norr. Säkerställer planens syfte om äldrevård.	I norra plandelen

K	Kontor	Verksamheten erfordrar kontorsändamål och bestämmelsen säkerställer användningen.	I nora plandelen längst år väster
S	Skola	Möjliggör att befintlig skolverksamhet i söder kvarstår och utökas.	I södra plandelen
S_1	Skolgård	Ger planstöd för att nyttja marken för friyta för skolverksamheten. Någon skolbyggnad avses inte byggas i norra delen.	I norra plandelen
Egenskapsbestämmelser för allmän plats			
+0.0	Markens höjd över angivet nollplan	Säkerställer anslutningspunkters höjder till kvartersmark samt att den befintliga skyfallssituationen upprätthålls.	
träd$_1$	Trädet får endast fällas om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk	För att bevara trädets effekt i skapandet av rumslighet kopplat till kulturmiljön.	
Egenskapsbestämmelser för kvartersmark			
e_1	Största sammanlagda byggnadsarea är 1225 m^2 inom med e_1 betecknade områden	Syftar till att reglera markanspråk för att säkerställa tillräckligt obebyggd samt fri yta och att milda påverkan på kulturmiljö.	I norra plandelen
e_2	Undantag från bestämmelse om största sammanlagda byggnadsarea e_1 får medges för överbyggd innergård med minsta fri höjd av 9.0 meter	Möjliggör utförande av tak för innergårdsyta samt nyttjande av markyta för utevistelse.	I norra plandelen
e_3	Byggnadsdel under mark ska inte räknas in i byggnadsarea	Möjliggör utförande av garage och andra utrymme under mark utöver den totala tillåtna byggandsarean enligt e_1.	I norra plandelen
e_4	Största sammanlagda bruttoarea är 5500 m^2 inom med e_4 betecknade områden	Syftar till att reglera maximal exploatering inom betecknat kvarter.	I södra plandelen
e_5	Största sammanlagda bruttoarea för användningen K är 400 m^2	Syftar till att begränsa exploateringsgraden för användningen.	I norra plandelen
e_6	Största sammanlagda bruttoarea för användningen B är 1000	Syftar till att säkerställa att andra typer av boenden kopplade till verksamheten möjliggörs.	I norra plandelen

	m^2 inom med e_6 betecknade områden		
e_7	Minsta byggnadsarea är 110 m²	Syftar till att byggrätten, som är en del av anpassningen till kulturmiljön, utförs.	I norra plandelen
e_8	Byggnad ska ha en fri höjd av minst 8.0 meter	Syftar till att säkerställa fri yta för skolan kvarstår.	I södra plandelen
e_9	Entré och öppningar i entréplan mot gata ska vara indragna med minst 2 meter från fastighetsgräns	Syftar till att säkerställa tillräckligt utrymme vid entrén för att undvika konflikt med gående och cyklister på allmän plats.	I södra plandelen
e_{10}	Undantag från bestämmelse om prickmark får medges för balkong och burspråk ovan nivå +66.0 meter	Att möjliggöra balkong och burspråk över prickmark och samtidigt säkerställa en minsta fri höjd.	I norra plandelen
Prickmark	Marken får inte förses med byggnad, bortsett från underjordiskt byggnadsverk	Bestämmelsen syftar till att säkra området från bebyggelse över mark. I norr, längs Doktor Allards gata, syftar till att upprätthålla det befintliga skyfallsflödet intill fastigheten	I båda plandelarna
Nockhöjd	Högsta nockhöjd i meter över angivet nollplan	Syftar till att begränsa höjd av kommande byggnader för att anpassa till kulturmiljön och stadsmiljön. I söder även syftar till att utblick från gata kvarstår mellan befintlig byggnad och tillkommande hög hus samt att byggnadsdelar tillhörande höga hus ej kragar ut över egenskapsområdet.	I båda plandelarna
Totalhöjd	Högsta totalhöjd i meter över angivet nollplan	Syftar till att anpassa tillkommande byggnader till omgivningen.	I södra plandelen
e_{11}	Byggnadens utrymmen under nivån +68.0 meter ska användas enbart för skoländamål	Syftar till att säkerställa fri yta för skolan kvarstår.	I södra plandelen
f_1	Taket ska utformas med sadeltak	Syftar till att anpassa den kommande bebyggelsen till byggnadstypologin inom området av riksintresset kulturmiljö.	I norra plandelen
f_2	Tak ska vara av lertegel	Syftar till att anpassa den kommande bebyggelsen till byggnadstypologin inom området av riksintresset kulturmiljö.	I norra plandelen

f_3	Färgsättning av plåtdetaljer ska vara tegelrött med undantag för detaljer i zink och koppar	Syftar till att anpassa den kommande bebyggelsen till byggnadstypologin inom området av riksintresset kulturmiljö.	I norra plandelen
f_4	Sockel mot prickmark ska finnas och utformas i natursten med klovyta	Syftar till att anpassa den kommande bebyggelsen till byggnadstypologin inom området av riksintresset kulturmiljö.	I norra plandelen
f_5	Fasad ska kläs i träpanel	Syftar till att anpassa den kommande bebyggelsen till byggnadstypologin inom området av riksintresset kulturmiljö.	I norra plandelen
f_6	Fasad ska kläs i rött tegel	Syftar till att anpassa till omgivningen	I södra plandelen
f_7	Fasad mot prickmark ska bestå av genomsiktligt glas	Syftar till att upplevelsen av sammankopplade byggnadskroppar istället ska bli fristående för att anpassas till byggnadstypologin inom området av riksintresset kulturmiljö.	I norra plandelen
f_8	Färgsättning av fasad ska vara enhetlig mörkbrun kulör av färgtyp slamfärg, bets eller linolja	Syftar till att anpassa den kommande bebyggelsen till byggnadstypologin inom området av riksintresset kulturmiljö.	I norra plandelen
f_9	Uppskjutande byggnadsdelar är undantagna från bestämmelser om takvinkel	Att möjliggöra utförande av takkupor eller annat på taket.	I norra plandelen
f_{10}	Uppskjutande byggnadsdelar får anordnas till högst en tredjedel av takfotslängden	Att begränsa den sammanlagda storleken av uppskjutande byggnadsdelar på taket för att säkerställa funktionen av andra planbestämmelser och för att inte riskera anpassningen till byggnadstypologin inom området av riksintresset kulturmiljö.	I norra plandelen
f_{11}	Största bredd för uppskjutande byggnadsdel är 2,7 meter	Att begränsa den enskilda storleken av uppskjutande byggnadsdelar på taket för att säkerställa funktionen av andra planbestämmelser och för att inte riskera anpassningen till byggnadstypologin inom området av riksintresset kulturmiljö.	I norra plandelen

f_{12}	Uppskjutande byggnadsdel ska vara indragen minst 0.5 meter från takfot	Att säkerställa att stora delar av taket förblir synliga och att effekten av planbestämmelserna gällande tak säkerställs.	I norra plandelen
f_{13}	Balkonger ska gällande storlek och materialitet underordna sig fasaden och utföras enskilda	Att säkerställa att stora delar av fasaden förblir synliga och att effekten av planbestämmelserna gällande fasad säkerställs.	I norra plandelen
f_{14}	Balkonger får inte glasas in	Syftar till att undvika åtgärder som inte är förenliga med byggnadstypologin inom området av riksintresset kulturmiljö.	I norra plandelen
f_{15}	Fönsteromfattningar inom med f_{15} betecknade områden ska ha en enhetlig kulör	Syftet är att fönsterdetaljerna ska underordnas fasadens material och färgsättning för att säkerställa det önskade visuella uttrycket, vilket förväntas uppnås genom bestämmelserna som reglerar fasadmaterial och kulör.	I norra plandelen
f_{16}	Fönsterbågar inom med f_{16} betecknade områden ska ha en enhetlig kulör	Syftet är att fönsterdetaljerna ska underordnas fasadens material och färgsättning för att säkerställa det önskade visuella uttrycket, vilket förväntas uppnås genom bestämmelserna som reglerar fasadmaterial och kulör.	I norra plandelen
f_{17}	Fönsterytans area mot prickmark ska uppta högst 50% av fasadyta	Att säkerställa att effekten av planbestämmelserna gällande fasad säkerställs.	I norra plandelen
f_{18}	Takåsen ska vara i byggnadens längdriktning	Att säkerställa att långsidan av byggnaden med lutande tak upplevs från parkmiljön.	I norra plandelen
f_{19}	Byggnadens gavel ska vara vänd mot park	Att säkerställa att kortsidan av byggnaden med sadeltak upplevs från parkmiljön.	I norra plandelen
f_{20}	Högsta tillåtna takfotshöjd mot prickmark är +73.0 meter	För att begränsa den upplevda byggnadshöjden från parkmiljön.	I norra plandelen
f_{21}	Takfoten ska ligga på samma höjd runt hela byggnaden	För att säkerställa att byggnaden upplevs som om den har ett platt tak.	I södra plandelen
f_{22}	Balkonger får kraga ut högst 2.0 meter över prickmark	Att möjliggöra balkong över prickmark	I södra plandelen

f_{23}	Byggnadsdelar får inte kraga ut över prickmark	Syftar till att minska byggnadens omfattning och säkerställa den öppning som prickmarken avser.	I båda plandelarna
f_{24}	Inom användningen S och BS ska avledning av skyfallsregn från plangräns i väster mot plangräns nedströms säkerställas	Syftar till att säkerställa att kommande byggnader inte blockerar nuvarande avledning av skyfallsregn från parkeringsyta i väster.	I södra plandelen
Dagvatten ska fördröjas och renas innan anslutning till allmän dagvattenledning. Fördröjningsvolymen ska vara 10 liter/m^2 hårdgjord yta inom fastighet.		För att säkerställa fördröjning sker inom fastigheten.	I båda plandelarna inom kvartersmark
Takvinkel	Takvinkeln får vara mellan de angivna gradtalen	Syftar till att anpassa den kommande bebyggelsen till byggnadstypologin inom området av riksintresset kulturmiljö.	I norra plandelen
b_1	Om bostaden har en eller flera uteplatser ska ljudnivån vid minst en uteplats vara högst 50 dBA ekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå.	Syftar till att säkerställa bullernivåer på uteplats i enlighet med riktlinjer för trafikbuller.	I norra plandelen
b_2	Om ekvivalent ljudnivå vid bostadens fasad är >60 dBA ska minst hälften av bostadsrummen vara vända mot ljuddämpad sida. För små bostäder med boarea max 35 m² gäller i stället att minst hälften av bostadsrummen ska vara vända mot ljuddämpad sida om ekvivalent ljudnivå vid bostadens fasad är >65 dBA. Vid en bygglovpliktig ändrad användning av en byggnad gäller i stället att minst ett	Syftar till att säkerställa bullernivåer i bostad i enlighet med riktlinjer för trafikbuller.	I norra plandelen

	bostadsrum ska vara vänt mot ljuddämpad sida om ekvivalent ljudnivå vid bostadens fasad är >60 dBA. Med ljuddämpad sida menas fasad som har en ekvivalent ljudnivå på högst 55 dBA och maximal ljudnivå nattetid på högst 70 dBA.		
Byggnader och tekniska anläggningar ska skyddas mot skyfallsvatten med återkomsttid 100 år. Färdigt golv och vitala delar som är nödvändiga för byggnadsfunktion ska placeras på en nivå som är minst 0.2 meter över skyfallsnivån vid byggnad eller anläggning. Alternativt ska annat skydd utföras till denna nivå.		Att skydda byggnader vid händelse av skyfall.	I båda plandelarna inom kvartersmark
v_1	Lägenheternas får ha en bostadsarea på maximalt 35 m^2	Syftar till att säkerställa intentionerna i planen gällande användningen och anläggningens inriktning	I södra plandelen
n_1	Plantering ska anordnas	Att säkerställa växlighet finnas mot parkmiljön för att anpassa till kulturmiljön.	I norra plandelen
n_2	Högst 25% av ytan får hårdgöras	Att säkerställa att övergången mellan byggnaden och parkmiljön är anpassad till både parken och kulturmiljön.	I norra plandelen
m_1	Höjdsättning och utformning av mark samt åtgärder på mark ska ske så att avledning av skyfallsregn från allmän plats i söder genom kvartersmark och mot plangräns i öster bibehålls	Syftar till att säkerställa att flödesvägarna genom den norra delen av planområdet upprätthålls och inte blockeras.	I norra plandelen
Administrativa bestämmelser			
Genomförandetiden är 10 år från den dag planen vinner laga kraft.		Tio år bedöms vara en rimlig tid för utbyggnad enligt planförslaget.	
a_1	Marklov krävs även för fällning av träd	Syftet är att undvika trädfällning eftersom träden är viktiga för	I norra plandelen

		rumsligheten, vilket har påpekats i kulturmiljöutredningen.	
a_2	Marklov krävs även för alla ändringar av markens nivå som kan påverka skyddsbestämmelse m_1	Syftar till att säkerställa avvattning av skyfall regn genom planområde i norr sker enligt m_1 bestämmelse.	I norra plandelen

Nollalternativet

Nollalternativet är ett scenario som beskriver utfallet om ingen ändring av gällande planer genomförs. Nollalternativet innebär att det inte uppförs någon byggnad utöver att det finns en scoutstuga inom den norra delen av planområdet. All övrig mark från befintligt äldreboende och mot fastighetsgränsen består av mark som inte får bebyggas enligt gällande detaljplan. Marken som upplevs allmän är dock kvartersmark och kan ur det perspektivet ianspråktas på annat vis än genom bebyggelse. I den södra delen av planområdet finns byggrätt kvar för att uppföra komplementbyggnad om max 100 kvadratmeter med en högsta tillåtna byggnadshöjd om 3 meter och högsta nockhöjd om 5 meter.

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

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

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

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

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

Sociala konsekvenser och barnperspektiv

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

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

- Alla barn har samma rättigheter och lika värde (Artikel 2),

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

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

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

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

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

Sammanhållen stad

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

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

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

Samspel

Naturmarken i och kring planområdet används i begränsad omfattning idag av barn för lek och samspel. Nyttjande var högre då förskolan fortfarande hade sin verksamhet i scoutstugan. Föreslagen bebyggelse ianspråktar delar av det som ~~idag~~ kan användas för lek vilket bedöms som negativt för områdets betydelse för samspel då ~~viktiga~~ rekreativa ytor minskar.
Ett parkförslag har tagits fram som syftar till att utveckla och stärka park/naturmiljöns

befintliga värden. Syftet är att göra parken mer användbar och därmed öka möjligheterna till samspel och lek. Stärkta lekvärden längs Viggeliden har bättre förutsättningar vad gäller ljudmiljö, jämfört med Syrengatans lekpark.

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

Vardagsliv

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

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

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

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

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

Identitet

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

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

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

Hälsa och säkerhet

Området är enligt stadsbyggnadskontorets SKA/BKA-process (inventeringsfasen från 2022) ett tryggt område. Det är få som upplever att det finns en otrygghet. Området är i

stora delar trafikseparerat vilket också gör att säkerheten för främst barn är god, då de på separerat gång- och cykelvägar kan röra sig lokalt utan att korsa motortrafik. Föreslagen bebyggelse bedöms inte påverka denna aspekt.

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

Vad gäller hälsoeffekter kopplat till skolbarns tillgång till friyta, så finns inte utrymme att utöka ytan för skolgård. Rekommendationen för gårdsyta kan inte åberopa eller göra anspråk på intilliggande naturmarken eller stadsdelens lekparker som skolgård. Naturmarken och stadsdelens lekparker finns tillgängliga utan att korsa biltrafikstråk, vilket gör dem till en värdefull resurs och bidrar positivt till upplevelsen av utemiljön.

Grönstruktur

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

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

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

På en lokal nivå finns det en risk för negativ påverkan på parkrummet utmed Viggeliden. Den norra delen av planområdet utgörs idag av en parkmiljö som delvis är belägen inom kvartersmark, delvis inom allmän plats. Trots att ny bebyggelse förläggs i huvudsak inom idag planlagd kvartersmark kommer befintlig karaktär i parkmiljön påverkas och värdefulla kvaliteter minska. Ett genomförande av planförslaget kommer leda till en viss ökad beskuggning av miljön, vilket innebär ett sämre lokalklimat i den kvarvarande parken. Lekvärden och vistelsekvaliteter söder om Viggeliden som idag är allmänt tillgängliga och upplevs som en del av parken kommer också försvinna då parkrummet kommer att upplevas som smalare än idag. För att en park ska ha goda förutsättningar för att kunna nyttjas för sällskapslek och för att vara en mötesplats behövs en vistelseyta med en bredd om minst 45 meter. Planförslaget innebär att parkrummet i sin smalaste del får en bredd om cirka 30–35 meter, vilket gör att planen riskerar att försämra möjligheterna

för sällskapslek och mötesplats. Bredden är också en förutsättning för att en park ska vara en grön oas och för ett varierat djur- och växtliv. Det bedöms dock fortsatt finnas möjligheter för ett varierat djur- och växtliv då cirka 10 meter av trädgårdytan i norr inte har inkluderats i bredden ovan. Flera uppvuxna träd, som står söder om Viggeliden, kommer sannolikt behöva tas ner då de står nära föreslagen byggrätt. Träden är viktiga för parkrummets karaktär och ett nedtagande av träden kommer därigenom få negativ påverkan på upplevelsen av parken. Två särskilt viktiga träd förses dock med fällningsförbud och utökad lovplikt för fällning.

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

Ekosystemtjänster

Planförslagets påverkan på värden för rekreation, kulturmiljö, naturvärden, upplevelsevärden med mera innebär en påverkan på ekosystemtjänsterna i området. På platsen finns kulturella och stödjande tjänster. Kompensationsåtgärder ska genomföras, se avsnitt Kompensationsåtgärder.

Miljökonsekvenser

Hushållning med mark- och vattenområden med mera

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

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

Ställningstagande om betydande miljöpåverkan

Kommunen har genomfört undersökning om betydande miljöpåverkan enligt PBL 5 kap. 11 § och Miljöbalken (MB) 6 kap. 6 § för aktuell detaljplan. Kommunen har 2022 bedömt att ett genomförande av detaljplanen kan antas medföra en betydande miljöpåverkan, huvudsakligen med avseende på påverkan på riksintresse för kulturmiljö. Bedömningen har utgått från kriterierna i Miljöbedömningsförordningen (SFS 2017:966) 5 §. Kommunen har därmed bedömt att en miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning behövs för detaljplanens samrådsförslag. Avgränsningssamråd för miljökonsekvensbeskrivning hölls med länsstyrelsen i april 2022. Länsstyrelsen delade kommunens bedömning och instämde utifrån påverkan på riksintresse för kulturmiljö att ett genomförande av detaljplanen enligt samrådsförslaget kommer att medföra betydande miljöpåverkan. Däremot bedömde länsstyrelsen att planförslaget inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan utifrån påverkan på människors hälsa och säkerhet eller på naturmiljö. Under första kvartalet 2023 genomfördes detaljplanesamråd. Miljökonsekvensbeskrivningen utgjorde del av planhandlingarna.

Efter detaljplanesamrådet har planförslaget omarbetats och kommunen gör därefter ett nytt ställningstagande. Kommunen har bedömt att ett genomförande av detaljplanen inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Bedömningen har utgått från kriterierna i Miljöbedömningsförordningen (SFS 2017:966) 5 §.

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

- Inte påverkar något Natura 2000-område och därmed inte kräver tillstånd enligt MB 7 kap. 28 §.
- Inte bedöms negativt påverka möjligheterna att uppfylla nationella och regionala miljömål.
- Inte ger upphov till betydande risker för människors hälsa eller för miljön till följd av allvarliga olyckor eller andra omständigheter. Olägenhet för omgivningen på grund av skuggning finns, dock bedöms det vara acceptabelt och ej betydande.
- Inte bedöms ge upphov till en betydande miljöpåverkan på biologisk mångfald, landskap, fornlämningar, vatten etcetera.
- Inte bidrar till att några miljökvalitetsnormer överskrids.
- Inte påtagligt påverkar några områden eller natur som har erkänd nationell eller internationell skyddsstatus, till exempel riksintressen eller naturreservat.
- Planen bedöms medföra måttliga negativa konsekvenser på bebyggelsemiljön och parkmiljöns kulturmiljövärden.

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

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

Strategisk miljöbedömning

Planförslaget bedöms inte innebära risk för påtaglig skada på riksintresset för kulturmiljövården, eller att identifierade värden inom planområdet från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt, förvanskas. Sammantaget bedöms planförslaget innebära måttliga negativa konsekvenser för kulturmiljön.

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

Kumulativa effekter

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

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

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

Den kartering av biotoper som staden genomfört i maj 2023 visar att miljön runt bostadsrättsföreningen Viva utgör mycket lämplig miljö. Det visar att naturmiljön kring ett nyligen utbyggt område fortsatt har kvar sitt värde som mycket lämplig miljö för den mindre hackspetten. Det visar att staden har kunnat hantera marken så att värdet kvarstår. Mot bakgrund av att värdet kvarstått kring brf Viva bedöms att så fortsatt kommer gälla i anslutning till detta planförslag.

Miljömål

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

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

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

Naturen: Göteborg har en hög biologisk mångfald

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

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

Planförslaget har bäring på miljömålet då det aktuella planområdet berör ekosystemtjänster, spridningskorridor, naturvärden. Planförslaget bedöms inte innebära någon betydande miljöpåverkan för dessa aspekter. Åtgärds- och skötselplan föreslås för mindre hackspett och kompensationsåtgärd föreslås för tvåtandad spolsnäcka. Huvuddelen av Viggelidens parkstråk är idag eller blir genom planförslaget planlagt som

allmän plats PARK. En mycket liten del allmän plats ianspråktas till fördel för kvartersmark. Två träd inom parkmarken förses med fällningsförbud. Ett parkförslag har tagits fram som syftar till att utveckla och stärka park/naturmiljöns befintliga värden. Planens genomförande bedöms inte hindra måluppfyllelse.

Klimatet: Göteborgs klimatavtryck är nära noll

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

Inget delmål är relevant att belysa.

Människan: Göteborgarna har en hälsosam livsstil

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

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

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

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

Naturmiljö

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

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

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

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

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

Skyddade arter

Tvåtandad spolsnäcka

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

Fågelliv

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

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

Effekten av de kompensationsåtgärder som gjordes i naturområdet mellan planområdet och Brf Viva har givit effekt då området i stadens kartering från 2023 utpekas som mycket lämplig miljö för den mindre hackspetten och grönområdet öster och norr om planområdet som lämplig miljö. Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte innebära någon betydande påverkan på miljöerna då byggnationen i sin helhet kan ske från den egna fastigheten eller från etablering på 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.

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

Kulturmiljö; riksintressen för kulturmiljövård

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

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

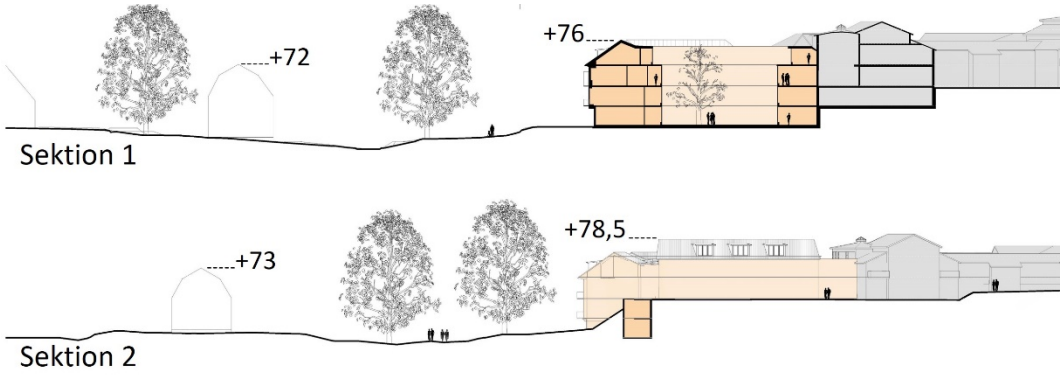
Trots att förslaget bedöms anpassat till miljön, innebär effekterna av förslaget en påverkan på höga kulturhistoriska värden. Miljön och byggnaderna inom riksintresseområdet är mycket välbevarade, en miljö som är väl avgränsad mot omkringliggande stadsbebyggelse. Den välbevarade trädgårdsstaden och dess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

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

Påverkan på riksintresset

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

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



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

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

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

Effekter för riksintresset

Planförslagets genomförande innebär att delar av slänten mellan befintligt äldreboende och Viggeliden och scoutbyggnaden ersätts med nya byggnadsvolymer, vilket kommer ge visuella effekter i egnahemsområdet. Den nya byggnaden i norra delen av planen kommer till följd av deras höjd att bli synlig inifrån flera delar av Landala egnahemsområdet. Området som är omgivet av växtlighet i form av parkmiljö och privata trädgårdar är idag väl avskärmat från den högexploaterade stadsbebyggelsen i omgivningarna. De i jämförelse relativt höga byggnaderna i planens norra del medför att den småskaliga och välbevarade bebyggelsemiljön inom egnahemsområdet, påverkas av ny bebyggelse genom en visuell inverkan på miljön och dess upplevelsevärde. I planförslaget finns inarbetade skyddsåtgärder i form av utformningsbestämmelser och avgränsning av byggrätten som innebär ett mer uppbrutet formspråk, och krav om byggnadsvolymer med traditionella inslag såsom sadeltak och våningsplan i olika material. Detta medför en mer följsam övergång till egnahemsbebyggelsen inom riksintresseområdet.

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

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

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

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

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

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



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



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



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

Konsekvenser

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

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

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

Kommunen har för avsikt att genomföra en väl avvägd upprustning av den allmänna platsen och återskapa värden på platsen. Parkförslaget kommer att fördjupas i nästa steg och då undersöka i vilka sektioner en eventuell breddning skulle kunna vara möjlig och vilka konsekvenser det skulle innebära. Breddningen inom planområdet påverkar trädrötter. Två äldre träd som har stor betydelse för platsens rumslighet har därför markerats med fällningsförbud och gjorts lovpliktiga för fällning. En eventuell breddning av gångvägen har ingen betydande på verkan på det kulturmiljövärde som parken utgör. Bedömningen utgår från den marginella breddning som görs. Större delen av parkförslaget ligger utanför planområdet.

I en sammantagen bedömning bedöms planen medföra måttliga negativa konsekvenser på bebyggelsemiljön och parkmiljöns kulturmiljövärden. Planen bedöms inte påtagligt påverka riksintresset.

Kulturmiljö; bevarandeområden

Planförslaget medför att ny bebyggelse uppförs längs Doktor Allards Gata, intill byggnader som finns utpekade i det kommunala bevarandeprogrammet. Den skyddade bebyggelsen är välbevarad med tidstypisk arkitektur, uppförda enligt stadsplaneideal från 1950-talet. Stadsrummet har förtätats med annan storskalig bebyggelse såsom det befintliga vårdhemmet och Brf Viva vars storskaliga bebyggelse ligger sydväst om planområdet. De sentida förändringarna och byggnadernas storskaliga utförande medför att stadsrummet inte är lika känsligt för förändringar.

Effekterna bedöms medföra små negativa konsekvenser på kulturmiljövärden i denna del. Den södra delen av planen medför bebyggelse som ger effekter på bevarandeområdet Chalmers. Konsekvenserna bedöms vara små då avståndet till värdefulla miljöer inom bevarandeområdet är stort. Byggnaden som planen medger omges av andra höga

byggnader i närområdet vilket medför att ytterligare effekter på kulturmiljövärdena är små och känsligheten låg. Bebyggelsen i bevarandeområdet som ligger i anslutning till den norra delen av planen bedöms inte ha några höga kulturmiljövärden vilket innebär att negativa effekter ej uppstår i denna del.

Stadens silhuett

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

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

Den södra byggnaden kommer bli synlig från det kulturhistoriskt intressanta området kring Chalmers, men avståndet områdena emellan och Chalmers närhet till annan hög bebyggelse medför att det inte bedöms uppstå några negativa effekter för kulturmiljön inom Chalmers. Från vissa delar av egnahemsområdet kommer översta delen av byggnaden skymtas ovan eller genom trädtopparna.



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

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

siluett bedöms ändå inte uppkomma.



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

Påverkan hälsa och säkerhet

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

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

Påverkan på luft

Detaljplanen motverkar inte möjligheten att uppnå miljökvalitetsnormer för luft.

Påverkan på vatten

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

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

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

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

Ekonomiska konsekvenser av detaljplanen

Kommunens investeringsekonomi

Något behov av kommunala investeringar till följd av ny detaljplan har inte identifierats.

Kommunens exploateringsinvesteringar

Exploateringsnämnden får inkomster från omreglering eller friköp av tomträtt avseende Guldheden 33:1. Exploateringsnämnden får intäkter i form av exploateringsbidrag för utbyggnad av allmän plats.

Nämnden kommer att få kostnader avseende kompensationsåtgärder inom allmän plats och flytt av dricksvattenledning. Nämnden får även utgifter för att bygga ut allmän platsmark.

Kvartersmark i blivande detaljplan kommer att överföras till Guldheden 33:1 och möjligen till Guldheden 33:3 från Guldheden 754:22 genom fastighetsreglering eller köp av mark. Förrättningskostnaden bekostas av berörd exploatören.

Allmän plats i blivande detaljplan kommer att överföras till Guldheden 754:22 från Guldheden 33:1 genom fastighetsreglering eller köp av mark. Förrättningskostnaden bekostas av kommunen.

Kommunens övriga investeringar

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

Kommunens drifts- och förvaltningsekonomi

Stadsmiljönämnden har kostnader för driften av anläggningen i form av ränta och avskrivningar av det som planläggs som allmän plats. Nämnden bedöms få ökade

kostnader och för skötsel och underhåll av de åtgärder som krävs för genomförandet av planen.

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

Ekonomiska konsekvenser för exploatören

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

Ekonomiska konsekvenser för enskilda fastighetsägare

Exploatören får utgifter för eventuell omprövning och upphävande av rättigheter inom kvartersmark.

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

Överensstämmelse med och avvikelser från översiktsplanen

Sammantagen bedömning

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

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

Parker, natur och vatten

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

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

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

I översiktsplanen framgår det att *"Bostadsnära parker och naturområden behöver vara minst 45 meter breda."* Parkmarken som ligger längs Viggeliden är del av det större parkområdet som lyfts fram i översiktsplanen, under namnet Syréngatans 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. Syréngatans park ensam uppfyller detta krav med en yta om cirka 0,2 hektar. En bredd på minst 45 meter uppfylls i dagsläget i andra delar av parkområdet, exempelvis inom Syréngatans park, men inte längs Viggeliden. Fastighetsrättsliga gränser innebär att parkmiljöns centrala delar längs Viggeliden har en bredd på mellan 26 och 30 meter. Planförslaget innebär en breddning av parkstråket vad gäller fastighetsgränser med cirka 6 meter i detta avsnitt. Trots breddningen kommer Viggelidens parkstråk att upplevas som smalare än idag efter byggnation då mark som är kvartersmark upplevs som allmänt tillgänglig. Planförslaget avviker dock inte från översiktsplanen i detta avseende.

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

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

Mål och visioner Innerstaden

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

Utvecklingsstrategi för Innerstaden

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

Riksintressen och översiktsplanen

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

Vid olika prövningar enligt plan- och bygglagen har riksintresset ansetts vara tillgodosett om riksintresset *inte påtagligt skadas*.

Förslaget har ur vissa aspekter anpassats till riksintresset och kulturmiljövärdena på platsen. Detaljplanen har försetts med gestaltnings- och utformningsbestämmelser som grundar sig i värden kopplade till riksintresset. I miljökonsekvensbeskrivningen redogörs för en bedömning om att planförslaget har en måttlig negativ påverkan på kulturmiljön.

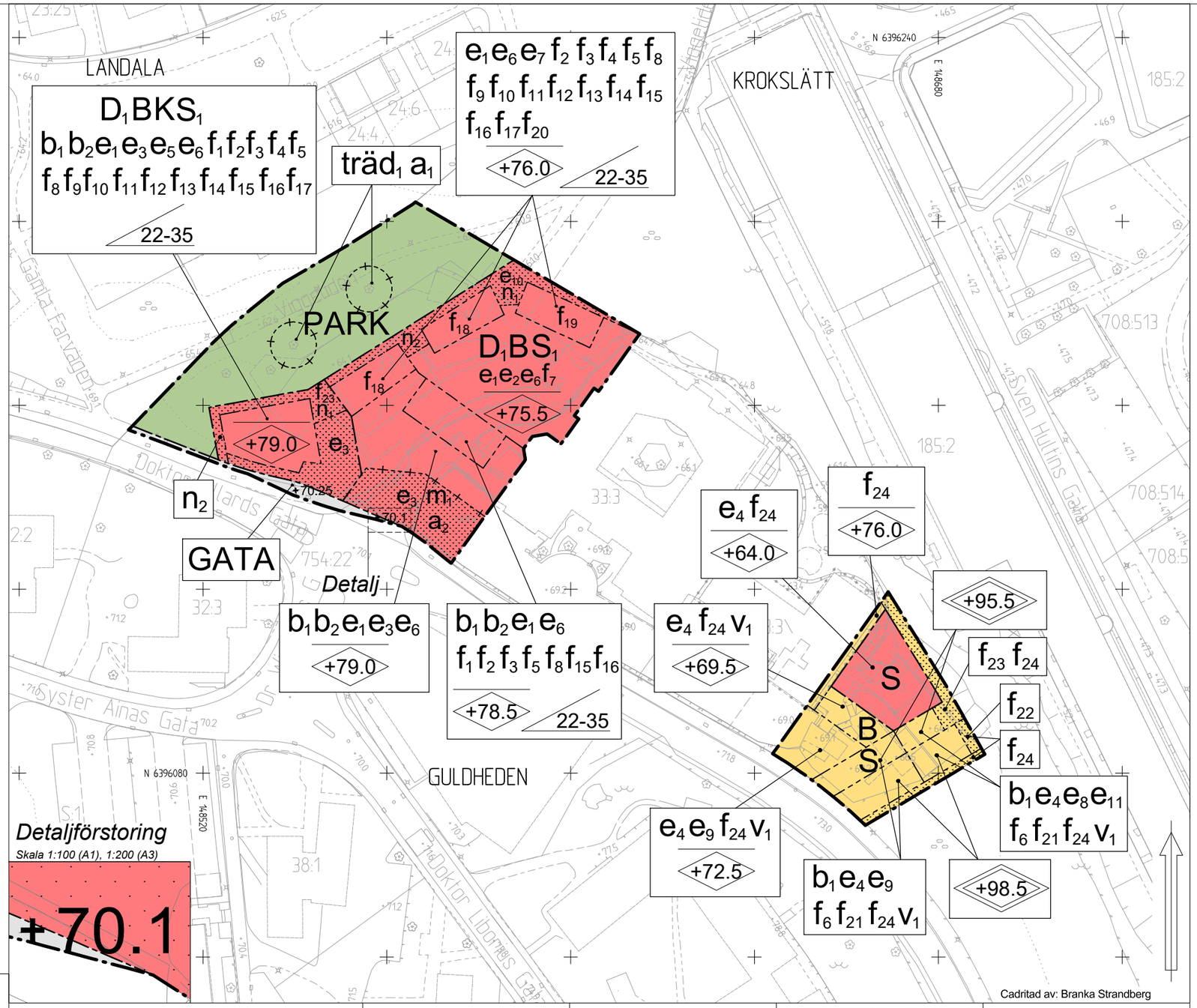
Planförslaget bedöms därmed inte innebära risk för påtaglig skada på riksintresse för kulturmiljö.

För Stadsbyggnadsförvaltningen

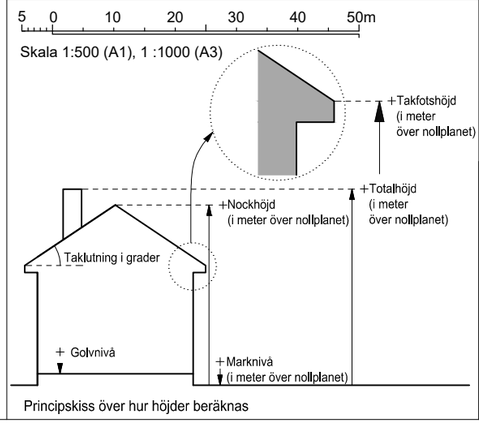
Arvid Törnqvist	Hamid Akhlaghi Boozani
Planchef	Planarkitekt

För Exploateringsförvaltningen

Charlotta Cedergren	Fredrik Olausson
Distriktschef	Projektledare



Cadritad av: Branka Strandberg



Principskiss över hur höjder beräknas

PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Endast angiven användning och utformning är tillåten. Där beteckning saknas gäller bestämmelsen inom hela planområdet.

GRÄNSBETECKNINGAR

- Planområdesgräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns
- Administrativ och egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmänna platser med kommunalt huvudmannaskap. 4 kap. 5 § 1 st 2 p.

GATA Gata

PARK Park

Kvartersmark. 4 kap. 5 § 1 st 3 p.

B Bostäder

D_1 Äldrevård

K Kontor

S Skola

S_1 Skolgård

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALLMÄN PLATS

Mark och vegetation. 4 kap. 5 § 1 st 2 p.

+0.0 Markens höjd över angivet nollplan

träd$_1$ Trädet får endast fällas om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Bebyggandets omfattning. 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

e_1 Största sammanlagda byggnadsarea är 1225 m^2 inom med e_1 betecknade områden

e_2 Undantag från bestämmelse om största sammanlagda byggnadsarea e_1 får medges för överbyggd innergård med minsta fri höjd av 9.0 meter

e_3 Byggnadsdel under mark ska inte räknas in i byggnadsarea

e_4 Största sammanlagda bruttoarea är 5500 m^2 inom med e_4 betecknade områden

e_5 Största sammanlagda bruttoarea för användningen K är 400 m^2

e_6 Största sammanlagda bruttoarea för användningen B är 1000 m^2 inom med e_6 betecknade områden

e_7 Minsta byggnadsarea är 110 m^2

e_8 Byggnad ska ha en fri höjd av minst 8.0 meter

e_9 Entré och öppningar i entréplan mot gata ska vara indragna med minst 2 meter från fastighetsgräns

e_{10} Undantag från bestämmelse om prickmark får medges för balkong och burspråk ovan nivå +66.0 meter

Marken får inte förses med byggnad, bortsett från underjordiskt byggnadsverk

+0.0 Högsta nockhöjd i meter över angivet nollplan

+0.0 Högsta totalhöjd i meter över angivet nollplan

Byggnadens användning. 4 kap. 11 § 1 st 2 p.

e_{11} Byggnadens utrymmen under nivån +68.0 meter ska användas enbart för skoländamål

Utformning. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

f_1 Taket ska utformas med sadeltak

f_2 Tak ska vara av lertegel

f_3 Färgsättning av plåtdetaljer ska vara tegelrött med undantag för detaljer i zink och koppar

f_4 Sockel mot prickmark ska finnas och utformas i natursten med klovyta

f_5 Fasad ska kläs i träpanel

f_6 Fasad ska kläs i rött tegel

f_7 Fasad mot prickmark ska bestå av genomsiktligt glas

f_8 Färgsättning av fasad ska vara enhetlig mörkbrun kulör av färgtyp slamfärg, bets eller linolja

f_9 Uppskjutande byggnadsdelar är undantagna från bestämmelser om takvinkel

f_{10} Uppskjutande byggnadsdelar får annordnas till högst en tredjedel av takfotslängden

f_{11} Största bredd för uppskjutande byggnadsdel är 2.7 meter

f_{12} Uppskjutande byggnadsdel ska vara indragen minst 0.5 meter från takfot

f_{13} Balkonger ska gällande storlek och materialitet underordna sig fasaden och utföras enskilda

f_{14} Balkonger får inte glasas in

f_{15} Fönsteromfattningar inom med f_{15} betecknade områden ska ha en enhetlig kulör

f_{16} Fönsterbågar inom med f_{16} betecknade områden ska ha en enhetlig kulör

f_{17} Fönsterytans area mot prickmark ska uppta högst 50% av fasadyta

f_{18} Takåsen ska vara i byggnadens längdriktning

f_{19} Byggnadens gavel ska vara vänd mot park

f_{20} Högsta tillåtna takfotshöjd mot prickmark är +73.0 meter

f_{21} Takfoten ska ligga på samma höjd runt hela byggnaden

f_{22} Balkonger får kraga ut högst 2.0 meter över prickmark

f_{23} Byggnadsdelar får inte kraga ut över prickmark

f_{24} Inom användningen S och BS ska avledning av skyfallsregn från plangräns i väster mot plangräns nedströms säkerställas

Dagvatten ska fördröjas och renas innan anslutning till allmän dagvattenledning. Fördröjningsvolymen ska vara 10 liter/m^2 hårdgjord yta inom fastigheten.

00-00 Takvinkeln får vara mellan de angivna gradtalen

Utförande. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

b_1 Om bostaden har en eller flera uteplatser ska ljudnivån vid minst en uteplats vara högst 50 dBA ekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå.

b_2 Om ekvivalent ljudnivå vid bostadens fasad är >60 dBA ska minst hälften av bostadsrummen vara vända mot ljuddämpad sida. För små bostäder med boarea max 35 m² gäller i stället att minst hälften av bostadsrummen ska vara vända mot ljuddämpad sida om ekvivalent ljudnivå vid bostadens fasad är >65 dBA. Vid en bygglovpliktig ändrad användning av en byggnad gäller i stället att minst ett bostadsrum ska vara vänt mot ljuddämpad sida om ekvivalent ljudnivå vid bostadens fasad är >60 dBA. Med ljuddämpad sida menas fasad som har en ekvivalent ljudnivå på högst 55 dBA och maximal ljudnivå nattetid på högst 70 dBA.

Byggnader och tekniska anläggningar ska skyddas mot skyfallsvatten med återkomsttid 100 år. Färdigt golv och vitala delar som är nödvändiga för byggnadsfunktionen ska placeras på en nivå som är minst 0.2 meter över skyfallsnivån vid byggnad eller anläggning. Alternativt ska annat skydd utföras till denna nivå.

Lägenhetsfördelning och storlek på lägenheter. 4 kap. 11 § 1 st 3 p.

v_1 Lägenheterna får ha en bostadsarea på maximalt 35 m^2

Markens anordnande och vegetation. 4 kap. 10 §

n_1 Plantering ska anordnas

n_2 Högst 25% av ytan får hårdgöras

Skydd mot störningar. 4 kap. 12 § 1 st 1 p.

m_1 Höjdsättning och utformning av mark samt åtgärder på mark ska ske så att avledning av skyfallsregn från allmän plats i söder genom kvartersmark och mot plangräns i öster bibehålls

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetid. 4 kap. 21 §

Genomförandetiden är 10 år från den dag planen vinner laga kraft.

Ändrad lovplikt. 4 kap. 15 § 1 st 3 p.

a_1 Marklov krävs även för fällning av träd

a_2 Marklov krävs även för alla ändringar av markens nivå som kan påverka skyddsbestämmelse m_1

BESLUT (Plankarta,-bestämmelser)		PLANHANDLINGAR
Diarienummer	SBF-2023-00143	Plankarta med bestämmelser
Tidigare dnr.	0707/16 (t.o.m. 2022-12-31)	Planbeskrivning
Planstart	2017-12-19	
Antagande		
Laga kraft		

Detaljplanen är upprättad enligt PBL 2010:900 (SFS 2014:900), utökat planförfarande, Boverkets planbestämmelsekatalog version 2018-08-01

GRUNDKARTAN

Grundkartan upprättad genom utdrag ur digitala baskartans databas.
Referenssystem i plan/ höjd: SWEREF 99 12 00/ RH 2000

Beteckningar: enligt Lantmäteriets Handbok i mät- och kartfrågor (HMK-Ka) med de avvikelser som redovisats i beteckningarna.

Göteborgs Stad

Stadsbyggnadsförvaltningen

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

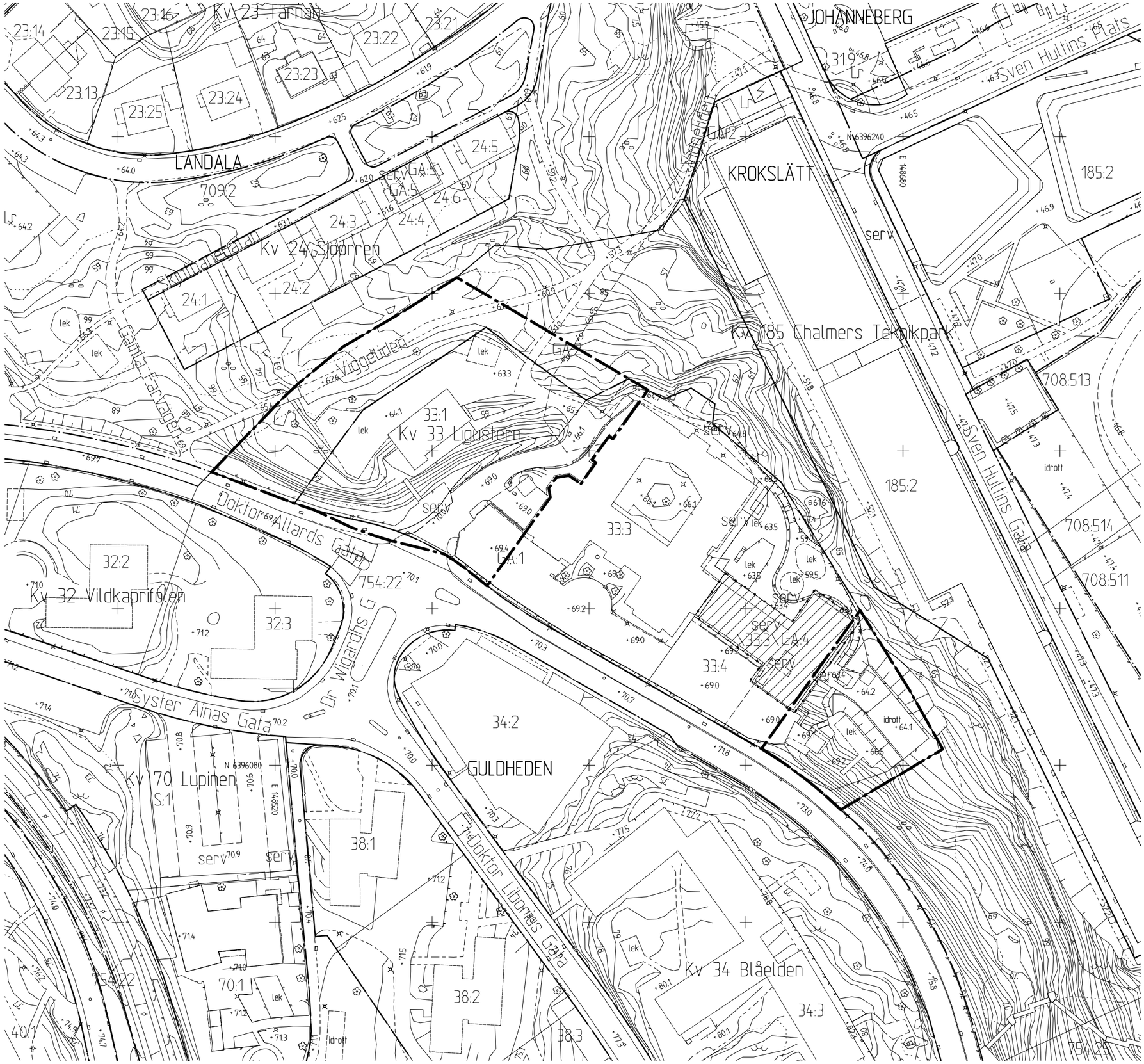
Göteborg 2025-01-08, rev. 2025-10-24

Arvid Törnqvist	Hamid Akhlaghi Boozani
Enhetschef detaljplan centrum öst	Planarkitekt

PLANKARTA 2 -5658 st

2 -5658 st

Bilaga 4



Skala 1:500 (A1), 1 :1000 (A3)

Cadritad av: Branka Strandberg

BETECKNINGAR

- Planområdesgräns
- Användningsgräns
- Fastighetsgräns
- 1:2 Fastighetsbeteckning
- 3D-fastighetsgräns
- 3D-fastighetsyta
- serv Servitutsområde
- Lr Ledningsrättsområde
- GA:1 Gemensamhetsanläggning
- Befintlig byggnad, fasadliv
- Befintlig byggnad, takkontur
- Väg- /gångbanekant
- Staket
- Stödmur
- Träd
- Nivåkurvor
- Markhöjd
- Slänt

GRUNDKARTAN

Grundkartan upprättad genom utdrag ur digitala baskartans databas.

Referenssystem i plan/ höjd:
SWEREF 99 12 00/ RH 2000

Beteckningar: enligt Lantmäteriets Handbok i mät- och kartfrågor (HMK-Ka) med de avvikelser som redovisats i beteckningarna.

Geodata- och lantmäteriavdelningen 2024-05-02

Carita Sandros
Avdelningschef

Göteborgs Stad

Stadsbyggnadsförvaltningen

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

Göteborg 2025-01-08, rev. 2025-10-24

Arvid Törnqvist
Enhetschef detaljplan centrum öst

Hamid Akhlaghi Boozani
Planarkitekt

GRUNDKARTA | 2 -5658

2 -5658 st

Bilaga 5



5 0 10 20 30 40 50m

Skala 1:500 (A1), 1 :1000 (A3)

Cadritad av: Branka Strandberg

BETECKNINGAR

- Planområdesgräns
- Befintlig byggnad, fasadliv
- Befintlig byggnad, takkontur
- Föreslagen byggnad
- Balkonger
- Regnbäddar
- Cykelparkering
- Entré

Göteborgs Stad

Stadsbyggnadsförvaltningen

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

Göteborg 2025-01-08, rev. 2025-10-24

Arvid Törnqvist
Enhetschef detaljplan centrum öst

Hamid Akhlaghi Boozani
Planarkitekt

ILLUSTRATIONSRITNING 2 -5658

2 -5658 st

Samrådsredogörelse

Utfärdat: 2024-10-31 Diarienummer: SBF-2023-00143
Hamid Akhlaghi Boozani
Aktbeteckning: 2-5658
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 samrådskrets.

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.

Sammanfattning

Inkomna yttranden berör i huvudsak påverkan på naturmiljö och kulturmiljövärden 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, miljökvalitetsnormer för vatten samt skyfall.

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

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 försämras. 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 Syréngatans 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 Syréngatans park ensam

uppfylla kravet på storlek och bredd enligt stadens riktlinjer, och därmed tillgodoses behovet av bostadsnära park genom Syréngatans 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. Lekvärden 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 bevarandeintressen. 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 m² friyta per barn i förskolan och 30 m² 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 förskolgården 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 m2 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 kvartersmark 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 lekparker, 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 miljökvalitetsnormen 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 gjort 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 spridningskorridorer som finns inom området.

Norr om aktuellt planområdet, invid Egnahemsvägen, har eller planeras delar av samma grönstråk smalnas 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 generar 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 lekparker, 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 försämras. 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.”

Avloppsnätet 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 uppdämning 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 uppdämning 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 kärlinsamling för att hålla nere hämtningar till som mest en gång i veckan.

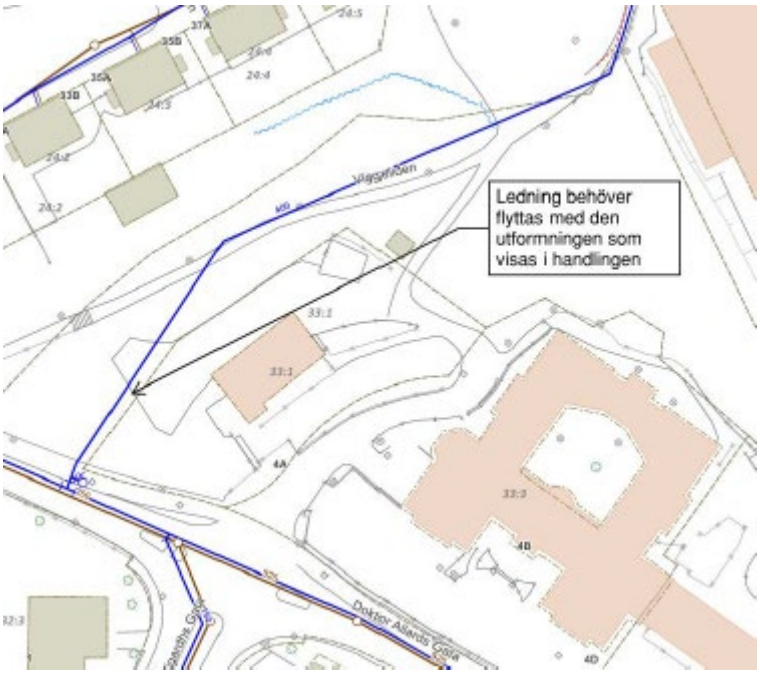
Grovavfall

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^3 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.

7. 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.

8. Stadsfastighetsförvaltningen

Stadsfastighetsförvaltningen har inget att erinra mot rubricerade förslag till detaljplan.

Kommentar:

Noteras.

9. Göteborg Energi AB

Göteborg Energi Nät AB (GENAB)

Inom området för detaljplanen och utbyggnaden har inte GENAB några andra ledningar förutom servisledningar till den befintliga byggnaden. Det är viktigt att föranmälan 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.

10. Räddningstjänsten Storgöteborg

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

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 räddningstjänsten 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 detaljplaneprocessen.

RSG har även tidigare, i samband med startmöte, framfört att tillgänglighet/åtkomlighet för räddningstjänsten bör beaktas i detaljplanearbetet. 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.

11. 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.

12. 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 framtagen 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 noga 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 innebär risk för påtaglig skada på riksintresset. Måttliga negativa konsekvenser bedöms uppkomma för kulturmiljön.

Statliga och regionala myndigheter med flera.

13. 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 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.

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.

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 2 000 m3 medan kommunens framräknade snittbehov för den utökade verksamheten uppgår till cirka 3 500 m3 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 bergsläntbör 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 Engelbrektsgatan/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 lekparker, 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.

14. 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 bergtunneln. En detaljerad inventering och riskanalys kommer att upprättas för närliggande hus och vibrationskänsliga verksamheter och anläggningar innan bergschakt påbörjas.

15. Lantmäterimyndigheten

Utformningsbestämmelsen f1 ”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 “f1” har justerats.

Planbeskrivningen har uppdaterats enligt synpunkt.

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 trivsam 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 miljökvalitet 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 sluttningen 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 föreslagen 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 förslagna 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 sluttningen 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 förslagets 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 Syréngatans 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 Syréngatans park ensam uppfylla kravet på storlek och bredd enligt stadens riktlinjer, och därmed tillgodoses behovet av bostadsnära park genom Syréngatans 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 Bambergska äldreboendet

Planens syfte och förutsättningar

Verksamheterna började byggas 1993 med ett trettiotal 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 detaljplanearbetet.

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 ianspråktages för utbyggnad mot norr är ungefär lika mycket som mark som frigöras och läggs ut som allmänplatsändamål. Dessutom ianspråktages 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 Bambergska Äldreboendet utgör kommer att vara acceptabelt under förutsättningarna att den anpassas enligt framtaget gestaltningsprogram.*

Under arbetet med detaljplanen har avvägningar gjort mellan olika allmänna intressen, såsom riksintresse för kulturmiljövården, övriga kulturmiljövärden, naturvärden, 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 platå 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 landshövdingehusen 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 Bambergska 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 om finns i Guldheden och med anledning av att planen kan medföra en betydande miljöpåverkan medverkat till att utreda de spörsmål 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 grönområde 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 planförslag 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, viket 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 äldrebostäder 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 prägla 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 kulturmiljövärdena 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 kulturmiljövärden, 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 naturvården, 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 stjärnblink.

Nu har Neubergska Bambergska 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 kulturmiljövärden.

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 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 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 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. 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 § PBLvilken 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 grönskande 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 Egnahemshusen 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, sluten 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 egnahemsområdet. 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 § PBLvilken 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.

Ljusläckage 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 oönskat 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 innebär 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 innebär 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 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.

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 egnahemsområdet 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 egnahemsområdet. 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 dalbottnen.

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 utsiktsmöjligheterna. 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 ljuskrav 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 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 § PBLvilken 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- (elsparkcykel- 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 förvinner 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 viloplatser.

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 Bambergska 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 sparkcyklar 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 uttryck 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 garderar 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 dig 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 kulturmiljövärden, 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 kvartersmark 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 jordhålor 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 kojan 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 gärdsmyg 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 vattenpölarna 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 sekatör. 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.

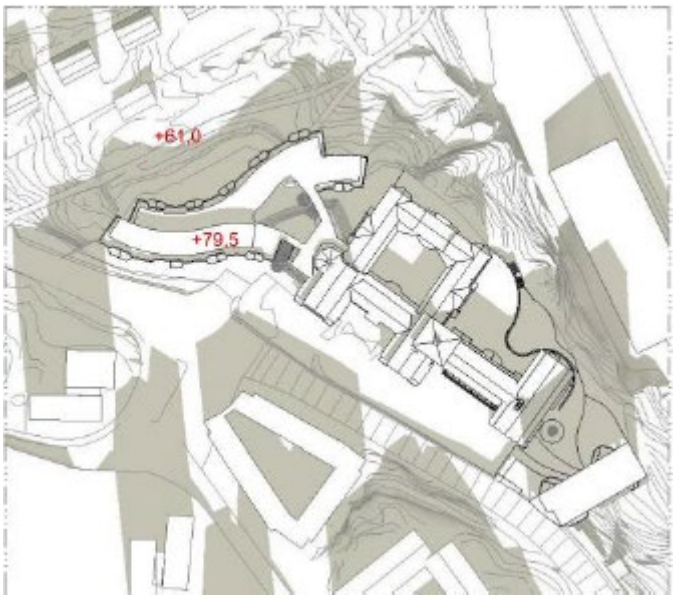
Naturområde och påverkan

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 välkomnande 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 ledder. 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 skyddslagar 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 Gibraltargatan-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 räcket 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 fasadmaterial 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 har 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 bergsplatå 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 fyravåningshus. 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 träddungen 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 hyreshusen 1917. Ladan tillhör riksintresset Landala Egnahem, men den ligger på ofri grund och är inte medtagen i detaljplanen från år 2000. Bostadshusen 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 Vivahusen 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 försämras. 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 noga 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 fasadmaterial 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 samrådskrets.*
- *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

Datum
2023-02-28

Ärendebeteckning
402-2231-2023

Göteborgs kommun
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 sam 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, miljökvalitetsnormer (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^3 medan

kommunens framräknade snittbehov för den utökade verksamheten uppgår till cirka 3 500 m^3 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

STATENS GEOTEKNISKA INSTITUT

Datum
2023-02-21

Diarie nr
5.2-2301-0081

Ert datum
2023-01-18

Er beteckning
SBF-2023-00143

Vår referens
Johan Berglund

Göteborgs Stad
stadsbyggnad@stadsbyggnad.goteborg.se

Länsstyrelsen Västra Götalands län
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 bergslänter (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 bedömning om påverkan kan anses vara betryggande. SGI vill att detta tydliggörs.

SGI har ur geoteknisk säkerhetssynvinkel inget att erinra mot planförslaget.

STATENS GEOTEKNISKA INSTITUT

Datum
2023-02-21

Diarie nr
5.2-2301-0081

Ärendets handläggning

Ärendet har handlagts av Berggrundsgeolog Johan Berglund

STATENS GEOTEKNISKA INSTITUT
Planenheten
Enligt uppdrag

Johan Berglund

Statens geotekniska institut

581 93 LINKÖPING
Besöksadress: Olaus Magnus väg 35

Tel: +46 13-20 18 00
Fax: +46 13-20 19 14
E-post: sgi@sgi.se

Bankgiro: 5211-0053
Org.nr: 20 21 00-0712

enviro planning

Ledande experter för en levande värld.



Miljökonsekvensbeskrivning – MKB

Granskningshandling

Strategisk miljöbedömning gällande detaljplan för äldreboende med mera vid Doktor Allards Gata inom stadsdelen Guldheden, Göteborgs Stad Västra Götalands län

Titel: Miljökonsekvensbeskrivning – MKB
Strategisk miljöbedömning gällande detaljplan för äldreboende med mera vid Doktor Allards Gata inom stadsdelen Guldheden, Göteborgs Stad.

Version: 2.0 Granskningshandling
Datum: 2024-10-03
Uppdragsgivare: Stadsbyggnadskontoret Göteborgs stad
Uppdragsnummer: 2003-15

Rapport genomförd av: EnviroPlanning AB
Ansvarig: Emma Stemme
Specialist kulturmiljö: Maria Olovsson, Acanthus AB

Kontaktperson Göteborgs Stad: Planarkitekt Hamid Akhlaghi Boozani, tel 031- 368 15 78,
hamid.akhlaghi.boozani@stadsbyggnad.goteborg.se

Kontaktperson EnviroPlanning AB: Emma Stemme, tel 070-377 09 27
emma.stemme@enviroplanning.se

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1 ICKE-TEKNISK SAMMANFATTNING 1

2 INLEDNING 3

2.1 DETALJPLANENS INNEHÅLL OCH SYFTE 4
2.2 PLAN- OCH MILJÖBEDÖMNINGSPROCESS 8
2.3 AVGRÄNSNINGAR 9
2.3.1 Avgränsning i tid 9
2.3.2 Avgränsning i geografi 9
2.3.3 Avgränsning i sak 10

2.4 PLANOMRÅDE MED OMGIVNINGAR 11
2.5 FÖRHÅLLANDE TILL ANDRA PLANER OCH PROGRAM 12

3 ALTERNATIV 13

3.1 NOLLALTERNATIV 13
3.2 ANDRA UTREDDA ALTERNATIV 13

4 METODIK 14

4.1 BEDÖMNINGSMETODIK 14
4.1.1 Skadelindringshierarkin 14
4.1.2 Bedömning av påverkan, effekt och konsekvens 15
4.1.3 Kumulativa effekter 16

5 FÖRUTSÄTTNINGAR OCH MILJÖKONSEKVENSER 17

5.1 RIKSINTRESSE FÖR KULTURMILJÖVÅRDEN SAMT ÖVRIGA KULTURMILJÖVÄRDEN 17
5.1.1 Nuläge och förutsättningar 17
5.1.2 Bedömningsgrunder 26
5.1.3 Inarbetade skydds- och förstärkningsåtgärder 27
5.1.4 Påverkan, effekt och konsekvens 28
5.1.5 Kumulativa effekter 36

6 MILJÖMÅL 37

7 SAMLAD BEDÖMNING 40

8 UPPFÖLJNING 40

9 REFERENSER 41

1 Icke-teknisk sammanfattning

En första version av miljökonsekvensbeskrivning togs fram inför detaljplanesamråd som genomfördes januari-februari 2023. Göteborgs Stad har i samarbete med planintressenten reviderat planförslaget enligt inkomna synpunkter vid samrådet. MKB har reviderats med ny miljöbedömning.

Planområdet

Detaljplaneområdet är beläget i Södra Guldheden, cirka 3 km söder om Göteborgs centrum. På platsen finns idag Neuberghska Bambergerska äldreboendet som drivs i regi av Stiftelsen Neuberghska Ålderdomshemmet och Edith och Julius Bambergers Stiftelse i samarbete med Judiska Församlingen. Inom verksamheten finns även skolverksamhet. Den nordvästra delen av planområdet ligger inom riksintresseområde för kulturmiljövården, Landala egnahemsområde.



Färgade ytor utgör planområde och röd streckad linje visar gräns för riksintresseområdet. Källa: Göteborgs Stad (2024).

Planens innehåll och syfte

Syftet med detaljplanen är att pröva markens lämplighet för tillbyggnad av befintlig verksamhet med äldreboende, student- eller forskarbostäder samt verksamhetsytor för utökning av skolverksamhet och samtidigt värna om platsens befintliga kvaliteter och värden. Förslaget innebär en minskning av

allmän platsmark (natur) med cirka 40 kvadratmeter till förmån för kvartersmark, samt en minskning av kvartersmark med cirka 6 kvadratmeter till förmån för allmän platsmark (gata).

Avgränsning av miljökonsekvensbeskrivningen

Göteborgs Stad har bedömt att detaljplanen kan antas medföra betydande miljöpåverkan, vilket innebär att en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) ska upprättas. Med stöd av länsstyrelsens yttrande vid avgränsningssamråd så har denna MKB avgränsats till att enbart omfatta Riksintresse för kulturmiljövården och övriga kulturmiljövärden. Förutsättningar, påverkan, effekter och konsekvenser avseende kulturmiljö redovisas utförligt i kapitel 5. Övrig miljöpåverkan redovisas i planbeskrivningen.

Samlad bedömning

Efter samrådet har detaljplanen med anledning av inkomna samrådssynpunkter anpassats genom revidering av planförslaget och komplettering med tydligare planbestämmelser. Sammantaget bedöms planförslaget innebära måttliga negativa konsekvenser för kulturmiljön. Planförslaget bedöms, efter anpassningar, inte innebära risk för påtaglig skada på riksintresset.

Som jämförelse innebär nollalternativet (kapitel 3.1) inga konsekvenser för kulturmiljövärdena eftersom nu gällande planer begränsar byggrätten i området.

2 Inledning

En första version (version 1.0) av miljökonsekvensbeskrivning togs fram inför detaljplanesamråd som genomfördes januari-februari 2023.

Vid samrådet bedömde Länsstyrelsen med flera att planförslaget inte kunde accepteras och att kommunen på ett tillfredsställande sätt behöver lösa de frågor som berör riksintresse för kulturmiljövården genom att inarbeta MKB:s föreslagna åtgärder i planförslaget och införa lämpliga utformnings- och skyddsbestämmelser på plankartan.

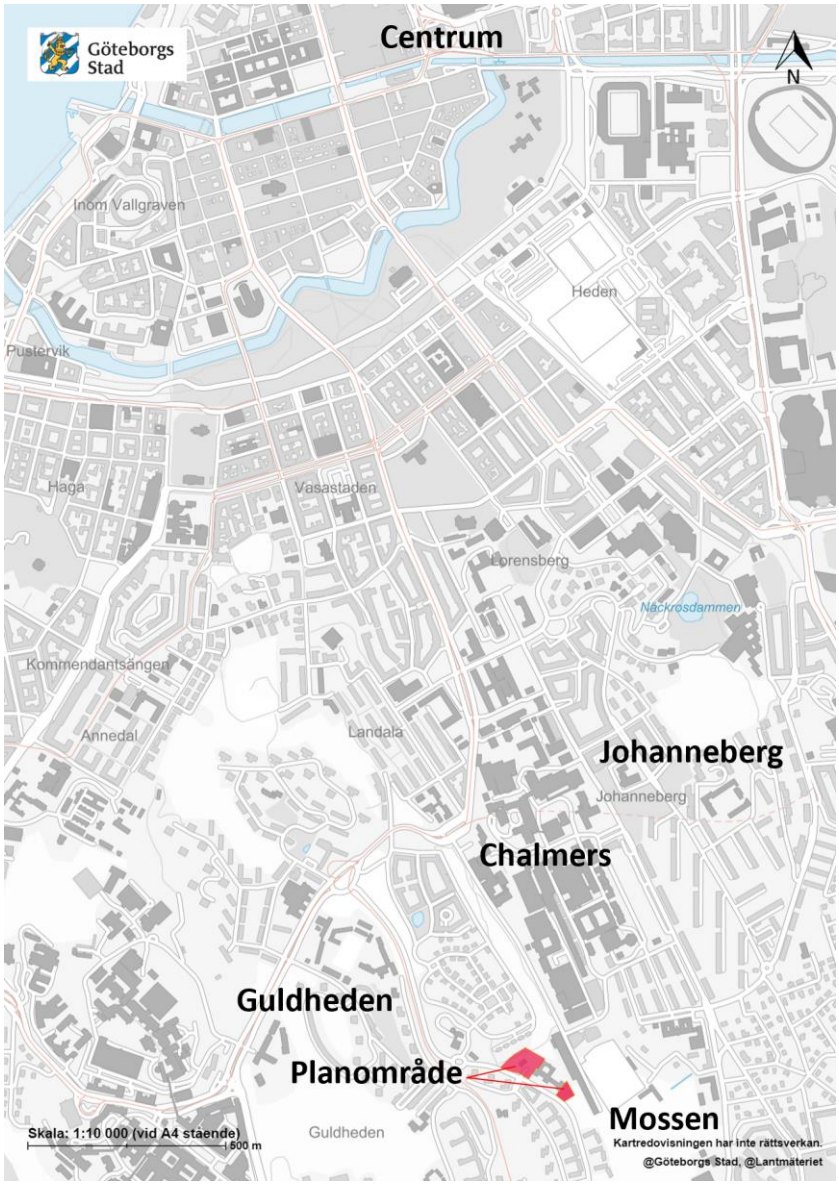
Göteborgs Stad har i samarbete med planintressenten reviderat planförslaget. Vilka ändringar som gjorts sedan samråd och ny miljöbedömning avseende kulturmiljö beskrivs i kapitel 5. I övrigt har MKB generellt uppdaterats från samrådshandling till föreliggande granskningshandling. För en mer fullständig bild av planarbetet efter samråd hänvisas till detaljplanens samrådsredogörelse och planbeskrivning.

Denna miljökonsekvensbeskrivning är framtagen av EnviroPlanning AB på uppdrag av Stadsbyggnadsförvaltningen i Göteborgs Stad. Uppdragsansvarig och huvudansvarig för miljökonsekvensbeskrivningen är Emma Stemme som är civilingenjör i väg- och vattenbyggnad och har lång erfarenhet av att leda miljöbedömningar och planprocesser. Kulturmiljöexpert Maria Olovsson från Acanthus arkitektur & kulturvård AB svarar för konsekvensbeskrivningen för kulturmiljövärdena. Maria är antikvarisk sakkunnig enligt PBL och har medverkat som ansvarig för kulturmiljöfrågor i ett stort antal miljökonsekvensbeskrivningar

2.1 Detaljplanens innehåll och syfte

Planområdet

Detaljplaneområdet är beläget i Södra Guldheden, cirka 3 km söder om Göteborgs centrum (Figur 1).



Figur 1. Planområdets lokalisering. Källa: Göteborgs Stad (2022)

Planområdet angränsar i söder till Doktor Allards Gata och park samt i norr, väster och öster till natur. Den nordvästra delen av planområdet ligger inom riksintresseområde för kulturmiljövården (Figur 2).



Figur 2. Färgade ytor utgör planområde och röd streckad linje visar gräns för riksintresseområdet. Källa: Göteborgs Stad (2024)

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

Syfte

Syftet med detaljplanen är att pröva markens lämplighet för tillbyggnad av befintlig verksamhet med äldreboende, student- eller forskarbostäder samt verksamhetsytor för utökning av skolverksamhet och samtidigt värna om platsens befintliga kvaliteter och värden. Arbetet syftar också till att studera möjligheten att göra Viggeliden, gångvägen mellan Doktor Allards Gata och Chalmers, samt intilliggande naturmiljö användbar för fler (ej biltrafik).

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

Planens intention är att undvika skada på riksintresset för kulturmiljö. Om det inte är möjligt så kan dock inte påtaglig skada accepteras. Negativ påverkan på park- och naturmark samt övriga kulturvärden ska minimeras. Planens målsättning är också att öka kvaliteten på

kvarstående allmänplats park och natur. Samtidigt möjliggör planen högkvalitativ boendemiljö och arbetsmiljö för verksamheten.

Planförslaget

Förslaget innebär en utveckling av äldreboende och skolverksamhet med möjlighet till visst inslag av små lägenheter. Förslaget innebär en minskning av allmän platsmark (natur) med cirka 40 kvadratmeter till förmån för kvartersmark, samt en minskning av kvartersmark med cirka 6 kvadratmeter till förmån för allmän platsmark (gata). Figur 3 och Figur 4 illustrerar planområdet före respektive efter uppförande av ny bebyggelse.



Figur 3. Flygfoto från nordväst, dagens situation. Foto: Göteborgs Stad (2020).



Figur 4. Flygfoto från nordväst, med planerade nya byggnader i norr och söder. Foto: Göteborgs Stad (2020) med fotomontage av Tengbom Arkitekter.

Planförslaget möjliggör att fastigheterna kan bebyggas i norr mot Viggeliden samt mot Doktor Allards Gata (Figur 5). I norr begränsas byggnadsarean (BYA) till 1225 kvadratmeter för hela användningsområdet. Högsta tillåtna nockhöjd varierar över området, från +76 meter över nollplanet på tre av fyra byggrätter mot Viggeliden, till +79 meter för den fjärde byggrätten, som också vetter mot Dr Allards gata. För byggrätterna mitt i användningsområdet, mot Dr Allards gata gäller +79 respektive +78,5 meter. I användningsområdets nordöstra del får bebyggelsen uppföras till högst +75,5 meter över nollplanet. Som referens ligger Dr Allards gata på cirka +70,1 meter över nollplanet vid infart till kvartersmark. Viggeliden ligger på cirka +61,0 meter över nollplanet i mitten av den delen av stråket som omfattas av planområdet.

Största tillkommande bruttoarea (BTA) i den norra delen är 400 kvadratmeter för användningen kontor och 1000 kvadratmeter för användningen bostäder. Planintressentens intention är att bygga studentbostäder, forskarbostäder och personalboende inom användningen B- Bostäder. Den återstående möjliga bruttoarean, cirka 3000 kvadratmeter, ska användas för äldreomsorg.



Figur 5. Flygfoto från nordväst, med planområde samt höjdangivelser markerat i gul färg. Källa: Göteborgs Stad (2024).

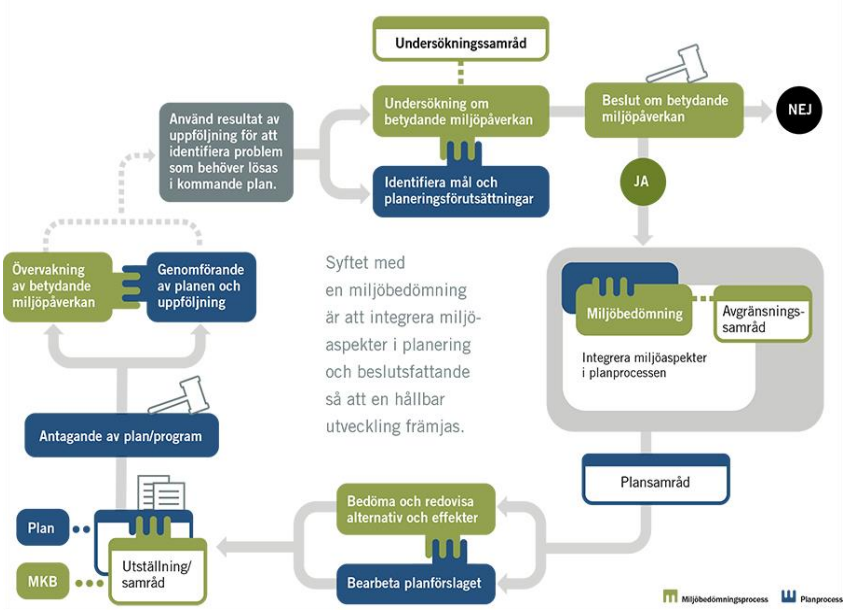
I södra delen möjliggör planförslaget ny bebyggelse i form av ett lamellhus med begränsning av totalhöjd till högst + 95,5 i en del och +98,5 meter över nollplanet i en del (Figur 5). Mellan lamellhuset och befintlig byggnad möjliggörs byggnation till högst +72,5 meter över nollplanet för att bevara utblick för gående längst Doktor Allards gata och begränsa utsiktspåverkan för boende vid Dr Liborius gata. Begränsningen minskar också påverkan på dagsljustillgången på fasad och inomhus i befintlig byggnad. Som referens ligger Dr Allards gata på cirka +73,0 meter över nollplanet vid tillkommande lamellhus.

Högsta tillkommande bruttoarea (BTA) i den södra delen är 5500 kvadratmeter.

Parallellt med planarbetet studeras möjligheterna att bredda Viggelidens gångväg till 3 meters bredd samt anlägga en ramp förbi trappan vid den västra entrén till parken. Stöd för åtgärderna finns i gällande detaljplan för parken samt aktuellt planförslag som anger användningen allmän plats PARK. Motivet till förändringarna är att skapa bättre förutsättningar för gående och cyklister samt kompensera möjligheten att cykla och gå från Dr Allards gata till parken via befintlig koppling på kvartersmark direkt norr om äldreboendet. Denna möjlighet försvinner när äldreboendet utökas.

2.2 Plan- och miljöbedömningsprocess

Enligt 6 kap. 5 § miljöbalken samt 2–4 §§ miljöbedömningsförordningen ska det klarläggas om detaljplanen omfattas av reglerna om miljöbedömning, och om planen bedöms ge upphov till betydande miljöpåverkan (Figur 6).



Figur 6. Processbild över miljöbedömningsprocessen för strategisk miljöbedömning. Illustration från Naturvårdsverket (2021).

Aktuell detaljplan påbörjades redan 2017, men planarbetet följer i allt väsentligt den nu gällande lagstiftningen.

- För att bedöma om detaljplanen kan antas medföra *betydande miljöpåverkan* utförde Stadsbyggnadskontoret vid Göteborgs Stad en behovsbedömning med slutsatsen att så är fallet (Göteborgs Stad, 2022a). En miljökonsekvensbeskrivning (MKB) ska därmed upprättas och ett avgränsningssamråd för att samråda med länsstyrelsen om omfattning och detaljeringsgrad på MKB ska hållas (6 kap. 6–7 § miljöbalken).

- Miljöaspekter ska integreras fortlöpande i planprocessen och hur detta arbete har bedrivits ska i samband med beslut om antagande av planen finnas redovisat i en *särskild handling*. Denna handling ska redovisa hur miljöaspekterna har integrerats i planen, hur hänsyn har tagits till miljökonsekvensbeskrivningen och inkomna synpunkter, skälen för att planen har antagits i stället för de alternativ som övervägts, och vilka åtgärder som planeras för att övervaka och följa upp den betydande miljöpåverkan som genomförandet av planen medför (6 kap. 16 § miljöbalken).
- Avgränsningssamråd har hållits mellan Göteborgs Stad och Länsstyrelsen i Västra Götalands län (Länsstyrelsen, 2022a).
- Detaljplanesamråd genomfördes januari-februari 2023. En samrådsversion av MKB togs fram och ingick som en del av detaljplanens samrådshandlingar som gjordes tillgängliga så att kommuninvånare och övriga enskilda bereds möjlighet att ta del av dem och lämna synpunkter. Handlingarna skickades också på remiss till berörda myndigheter.
- Utifrån inkomna synpunkter vid samråd och kompletterande utredningar har sedan MKB och övriga handlingar bearbetas och sammanställas till en granskningshandling. Efter granskningsförfarande och hantering av inkomna yttranden överlämnas planen till stadsbyggnadsnämnden eller kommunfullmäktige för beslut om antagande.
- Efter planens antagande ska det under genomförandet ske uppföljning och eventuell övervakning av den betydande miljöpåverkan som planen kan antas ge upphov till (6 kap. 19 § miljöbalken).

2.3 Avgränsningar

2.3.1 Avgränsning i tid

Horisontåret, det vill säga det bortre året till vilket bedömningen av miljöpåverkan sträcker sig, är utifrån gällande översiktsplan satt till 2035. Översiktsplanen spänner över flera tidshorisonter, men för perioden fram till 2035 innehåller översiktsplanen mer konkreta inriktningar och rekommendationer för att direkt efter antagandet fungera som stöd för detaljplaner, bygglov och andra tillstånd och beslut som rör stadens utveckling (Göteborgs Stad, 2022d).

2.3.2 Avgränsning i geografi

Denna MKB avgränsas geografiskt till att omfatta utredningsområdet avseende kulturmiljö som omfattar planområdet, riksintresseområdet och delar av de intilliggande kommunala bevarandeområdena, se vidare i kapitel 5.

2.3.3 Avgränsning i sak

Göteborgs Stad har i sin behovsbedömning/förstudie (Göteborgs Stad, 2022a) undersökt vilka miljöaspekter som bedöms ha bäring på den aktuella detaljplanen. Göteborgs Stad har utifrån detaljplanens påver-kan på kulturmiljö och riksintresse för kulturmiljövården, naturmiljö samt visuell miljö bedömt att detaljplanen kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

Länsstyrelsen i Västra Götalands län har i avgränsningssamrådet yttrat sig om detaljplanen (Länsstyrelsen, 2022). Av yttrandet framgår att länsstyrelsen, utifrån påverkan på riksintresse för kulturmiljövården, bedömer att ett genomförande av detaljplanen enligt förslaget kommer att medföra betydande miljöpåverkan. Däremot bedömer inte länsstyrelsen att planförslaget kan antas medföra betydande miljöpåverkan utifrån påver-kan på människors hälsa och säkerhet eller på naturmiljö.

Med stöd av länsstyrelsens yttrande så avgränsas denna MKB till att enbart omfatta **Riksintresse för kulturmiljövården och övriga kulturmiljövärden.** Förutsättningar, påverkan och miljökonsekvenser redovisas i kapitel 5.

Miljöaspekter som riskerar att påverkas, men där bedömningen är att påverkan inte är betydande, har utretts i planarbetet. Detta redovisas i planbeskrivningen (Göteborgs Stad, 2024b) där också den samlade bedömningen omfattar fler miljöaspekter än enbart kulturmiljö.

MKB kapitel 6 redovisar bedömning av planens inverkan på miljömål och denna beskrivning är samordnad med motsvarande i planbeskrivningen.

2.4 Planområde med omgivningar

Planområdet omfattar cirka 5700 kvadratmeter och berör fastigheterna Guldheden 33:1, Guldheden 33:3, Guldheden 33:4 samt Guldheden 754:22. Planområdet rymmer idag äldreboende och skolverksamhet och avgränsas av Doktor Allards Gata i sydväst och sluttningen till Chalmers Teknikpark vid Sven Hultins Gata i nordöst. Nordväst om planområdet ligger Landala egnahem och parkmark och i söder möter planområdet naturmark.

Området ligger i sluttningarna ned mot den dalgång som separerar Guldheden från Johanneberg i en relativt kuperad del av Göteborg. Gångvägen Viggeliden förbinder stadsdelarna (Figur 7).



Figur 7. Vy från nordväst, med platsangivelser. Källa: Göteborgs Stad (2024)

Det norra planområdet består huvudsakligen av kuperad parkmark. Den södra delen utgörs av anlagd mark för skolgård med bland annat bollplan och liknade. Övrig mark som sluttar ner mot Chalmers och Mossen är till stor del skogbeklädda och domineras av en varierad lövskog med inslag av ädla lövträd så som alm, ask, tysklönn och ek. I de södra delarna är förhållandena magrare med vegetation bestående av triviala lövträd så som björk och asp med inslag av tall, gran och exotiska trädgårdsrymlingar.

Söder och väster om planområdet finns större komplex av flerfamiljshus medan bebyggelsen norr om planområdet präglas av villabebyggelse med trädgårdar och mellanliggande grönområden. I öster tar Chalmers högskoleområde vid där större huskroppar förekommer omväxlande med parkeringsplatser och idrottsanläggningar. Mer uppgifter om berörda fastigheter och närområdet framgår av planbeskrivningen (Göteborg, 2024b).

2.5 Förhållande till andra planer och program

Översiktsplan

Översiktsplanen för Göteborgs kommun anger *Blandad stadsbebyggelse* och definierar området som *Utvidgad innerstad*. Rekommendationerna anger bland annat att innerstaden ska kompletteras så att bostäder, service och arbetsplatser fortsatt ska blandas. Nybyggnation ska i första hand ske på redan ianspråktagen mark (Göteborgs Stad, 2022d).

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

Detaljplan

För området gäller tre olika detaljplaner. För det befintliga äldreboendet och den södra delen av planförslaget gäller detaljplan 1480K-II-4665, som vann laga kraft år 2003-08-21. Planens genomförandetid har gått ut 2013-08-21. I detaljplanen är marken planlagd för huvudsakligen bostäder, men servicebutik, daghem/skola och kontor får förekomma på angivna delar av den byggbara marken. Byggnader får uppföras på högst 40% av fastighetens area.

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

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

Planförslaget ersätter gällande planer.

Planprogram

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

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

Riksintresse för kulturmiljövården

Planområdet berör den södra utkanten av den kulturhistoriska miljön Landala egnahem som också är ett riksintresse för kulturmiljö enligt 3 kap miljöbalken. Planförslaget i förhållande till detta riksintresse beskrivs i kapitel 5.

Bevarandeprogram

Intill planområdet ligger bebyggelseområden som upptas i Göteborg stads bevarandeprogram - Kulturhistoriskt värdefull bebyggelse. Planens innebörd för dessa områden redovisas i kapitel 5.

3 Alternativ

3.1 Nollalternativ

Nollalternativet är ett scenario som beskriver utfallet om ingen ändring av gällande planer genomförs.

Nollalternativet innebär att det inom den norra delen av planområdet inte är möjligt att uppföra någon byggnad utöver den befintliga scoutstugan/förskolan. All övrig mark från befintligt ålderdomshem och mot fastighetsgränsen består av mark som ej får bebyggas enligt gällande detaljplan. Marken som upplevs allmän är dock kvartersmark och privatägd och kan ur det perspektivet ianspråktas på annat vis än genom bebyggelse. I den södra delen av planområdet är det ej heller möjligt att uppföra ytterligare byggnad annat än max 100 kvadratmeter förråd med högsta tillåtna byggnadshöjd om 3 meter och högsta nockhöjd om 5 meter.

3.2 Andra utredda alternativ

Enligt behovsbedömningen/förstudien (Göteborgs Stad, 2022a) skulle en minskning av byggnadsarea, annan placering av tillkommande byggnadsvolymer eller påbyggnad av befintliga innebära mindre negativa effekter på allmänna värden. Med föreslagen exploatering har försiktighetsprincipen frångåtts med hänsyn till gällande plan, men Göteborgs Stad bedömer att det utifrån det ekonomiska perspektivet och utifrån verksamhetens behov finns motiv att pröva föreslagen exploatering. Göteborgs Stad har valt att pröva förslaget och ej studera andra alternativ.

Vid detaljplanens samråd stod det dock klart att då redovisat planförslag inte kunde accepteras. Göteborgs Stad har därför i samarbete med planintressenten arbetat in de skyddsåtgärder som föreslogs i MKB vid samråd. Detta bedöms minska de negativa effekterna, se vidare i kapitel 5.

4 Metodik

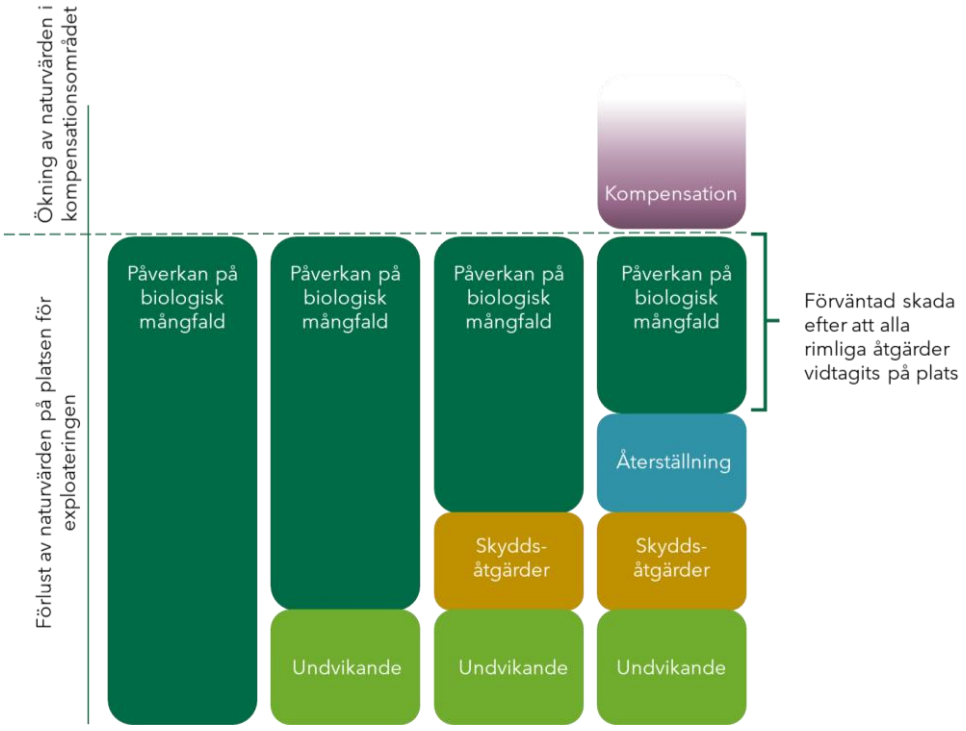
4.1 Bedömningsmetodik

4.1.1 Skadelindringshierarkin

Arbetsprocessen med miljökonsekvensbeskrivningen utgår ifrån den så kallande skadelindringshierarkin (Naturvårdsverket, 2016). Skadelindringshierarkin innebär att:

- I första hand ska skador undvikas vid genom god planering och lokalisering.
- I andra hand ska hänsyn genom undvikande-, skydds- och återställandeåtgärder tas vid utformningen av planen så att eventuell skada kan begränsas så mycket som möjligt på plats.
- Ekologisk kompensation kan bli aktuellt som en sista åtgärd om skada eller olägenhet återstår efter att ovanstående åtgärder vidtagits (Miljösamverkan Sverige, 2019).

Skadelindringshierarkin illustreras i Figur 8.



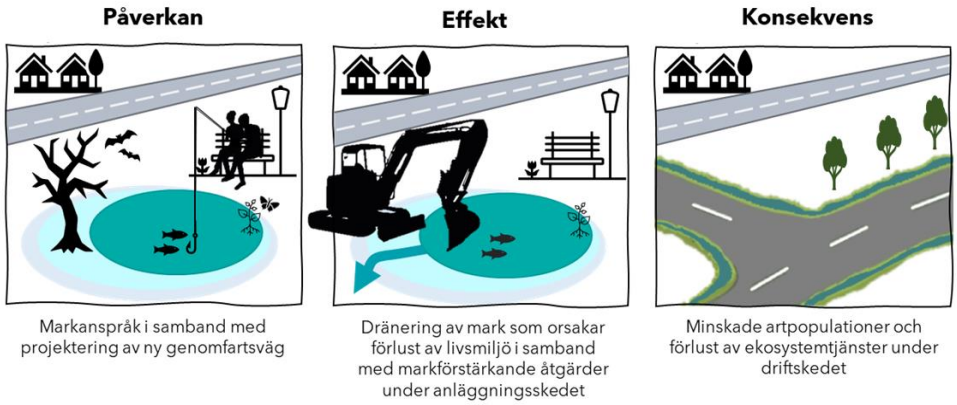
Figur 8. Skadelindringshierarkin innebär att alla rimliga åtgärder för att undvika, minimera och återställa påverkan från en exploatering ska vidtas innan behovet av kompensation fastställs. Illustrationen är en bearbetning av den i Naturvårdsverket, 2016.

4.1.2 Bedömning av påverkan, effekt och konsekvens

För miljöbedömningarna i MKB:n används begreppen påverkan, effekt och konsekvens (Figur 9).

- *Påverkan* är en fysisk åtgärd som exempelvis anläggandet av en väg eller en skogsavverkning, som medför att en miljö tas i anspråk.
- *Effekt* är den fysiska förändring som åtgärden får på en viss miljökvalitet eller miljöaspekt när det t.ex. uppstår buller eller att en livsmiljö avverkas och försvinner.
- *Konsekvens* är det sammanvägda resultatet av påverkan och effekt och är en värdering av betydelsen att en miljökvalitet förändras.

Exempel på en konsekvens av buller kan vara att boendemiljön för människor försämras, vilket kan leda till exempelvis försämrad trivsel och hälsa och att människor flyttar. En förstörd livsmiljö kan få konsekvensen att arter knutna till just den livsmiljön får det svårare att sprida sig och därmed får försämrade förutsättningar för överlevnad. Konsekvenser kan beskrivas i flera led och med olika djup beroende på miljökvalitet och rimlighet. Konsekvensen är en värderande bedömning som ska återges med en beskrivning.



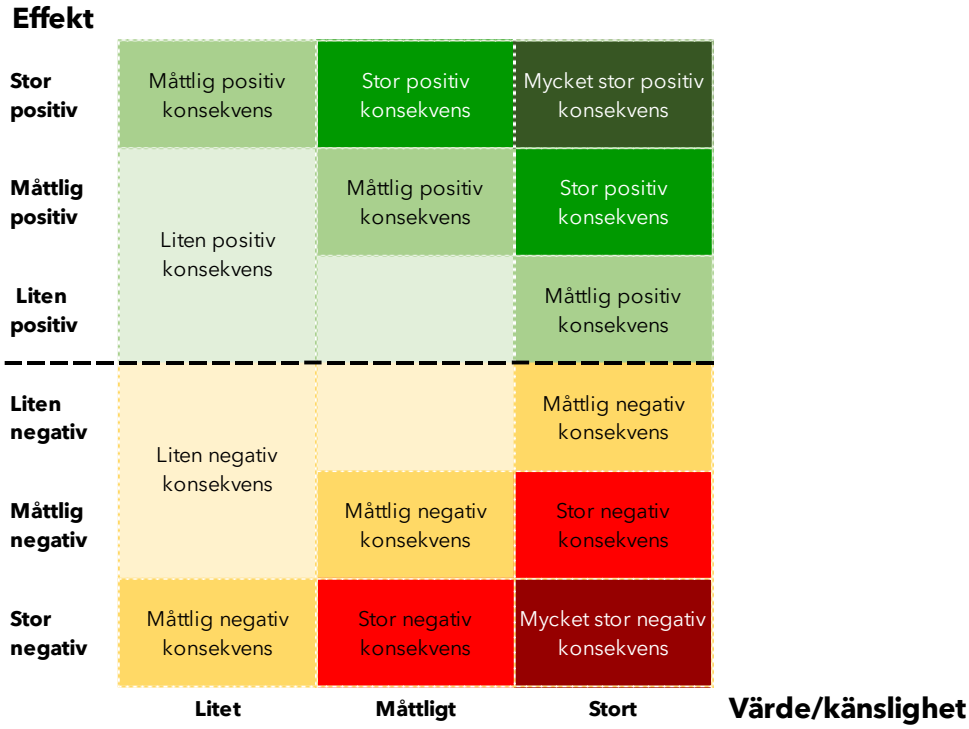
Figur 9. Illustration med exempel på sambandet och skillnaden mellan påverkan, effekt och konsekvens. Illustration: EnviroPlanning AB

Miljöeffekter (förändringar av miljökvalitet som kan mätas eller registreras) beskrivs generellt enligt följande:

- Vilken utbredning de har – lokalt, regionalt eller globalt
- Vilken varaktighet de har – kortvariga/tillfälliga (månader, veckor, dagar), långvariga men reversibla (år) eller permanenta/irreversibla
- Om de är direkta eller indirekta
- Om det kan uppstå kumulativa effekter

En konsekvens kan vara positiv eller negativ och anges i storleksordningen liten, måttlig, eller stor. Värdering av konsekvensen utgår ifrån en sammanvägning av effekten av påverkan och värdet/känsligheten hos en miljökvalitet, exempelvis naturmiljö (Figur 10).

Effekten av påverkan och värdet/känsligheten hos en miljökvalitet kategoriseras som liten, måttlig eller stor och utgår från bedömningsgrunderna och information som beskrivs under respektive miljökvalitet. Metoden medger viss flexibilitet och eventuella avvikelser beskrivs i text.



Figur 10. Vägledning i bedömning av värdering av miljökonsekvens. Bedömningen bygger på värdet/känsligheten av en miljökvalitet samt effekten som uppstår på densamma.

4.1.3 Kumulativa effekter

Enligt Naturvårdsverkets vägledning ska en miljöbedömning bidra till att säkerställa att kumulativa miljöeffekter identifieras och beaktas vid utformning av planer.

Kumulativa miljöeffekter är sådana effekter som kan uppstå genom samverkan med andra tidigare, nutida eller framtida aktiviteter och avser effekter på miljön och människors hälsa. Dessa anges antingen som direkta eller indirekta, som positiva eller negativa, som tillfälliga eller bestående, som kumulativa eller icke kumulativa och som kortsiktiga, medellånga eller långsiktiga. Effekterna som beskrivs ska inte begränsas geografiskt utan gäller både i närområdet och i övriga delar av Sverige om detta skulle bli aktuellt.

5 Förutsättningar och miljökonsekvenser

5.1 Riksintresse för kulturmiljövården samt övriga kulturmiljövärden

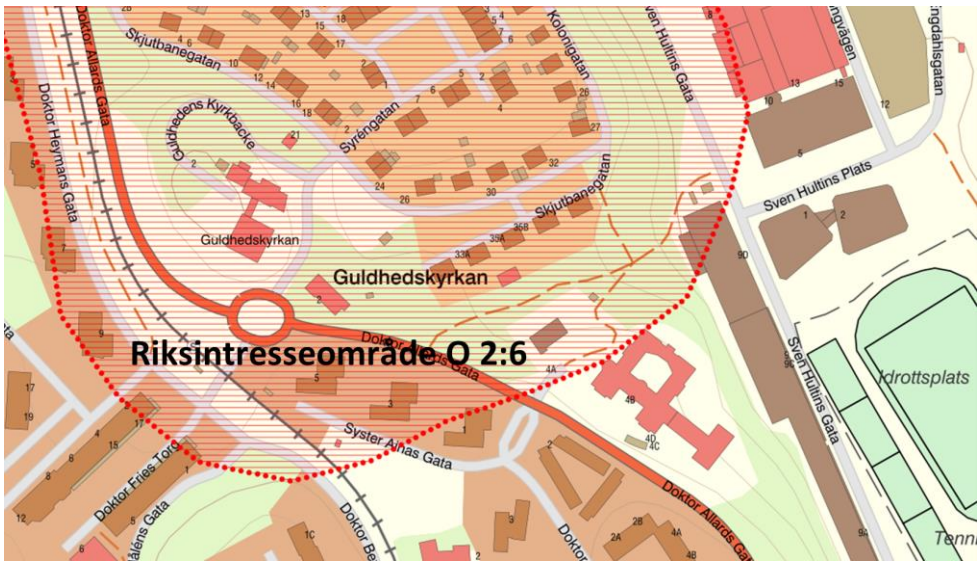
5.1.1 Nuläge och förutsättningar

Stadsbyggnadskontoret har i planprocessens tidiga skeden tagit fram kunskapsunderlag som belyser områdets kulturmiljövärden. *Kulturmiljöutredning Äldreboende Neuberghska Bambergerska, Guldheden* (Göteborgs Stad, 2020c) är en av dessa utredningar.

Vidare har riksintresseområdets egenskaper och uttolkning av riksintresset beskrivits i *Antikvarisk konsekvensbeskrivning, DP Äldreboende mm vid Dr. Allards gata, Guldheden* (Göteborgs Stad, 2022b). Beslutstexten för riksintresseförklaringen och de förtydligande texter som finns i *Göteborg-Kulturmiljöer av riksintresse* utgör också underlag för beskrivningen nedan (Länsstyrelsen 2008).

5.1.1.1 Riksintresse för kulturmiljövården

Planområdets nordvästra del ligger inom riksintresseområdet för kulturmiljövården (Figur 11).



Figur 11. Skrafferat område motsvarar riksintresseområdet för kulturmiljö O 2:6. Landala egnahem (Länsstyrelsen 2022b).

Riksintresset utgörs av bebyggelsen inom Landala egnahem. Området präglas av friliggande villor och parhus uppförda mellan 1914–1921 (Figur 12. Området bedöms vara det bostadsområde i Göteborg som bäst företräder den nationalromantiska stilen, uppfört enligt Albert Lilienbergs plan från 1911 och med utgångspunkt från Carl Westmans typritningar uppförda 1908. Foto: Maria Olovsson, Acanthus, 2022.). Byggnaderna är uppförda i tidstypisk nationalromantisk arkitektur på tomter som anlagts utifrån platsens topografiska förhållanden.

Bebyggelsen är uppförd kring två ringvägar. Tomterna och grönområden präglas av äldre växtlighet. Bergsplatån är inramad av blandad växtlighet som till vissa delar utgörs av parkväxtlighet.



Figur 12. Området bedöms vara det bostadsområde i Göteborg som bäst företräder den nationalromantiska stilen, uppfört enligt Albert Lilienbergs plan från 1911 och med utgångspunkt från Carl Westmans typritningar uppförda 1908. Foto: Maria Olovsson, Acanthus, 2022.

Gaturummen präglas av intima stadsrum med mjukt krökta gator och små platsbildningar. Uppförandet av bebyggelse och parkmiljö har anpassad till platsens naturliga förutsättningar på denna karga och tallbevuxna bergsplatå. Husens placering nära gatan har givit upphov till större gröna ytor inåt i kvarteren och stadsmässig täthet mot gatan. Gråstensmurar och spjälstaket avgränsar tomterna mot gatan (Göteborgs Stad, 2020c).

Motiv för riksintresset

Motivering

Göteborgs första och arkitektoniskt mest konsekvent genomförda egnahemsområde på en hög bergsplatå söder om innerstaden. Området visar det tidiga 1900-talets planerings- och bebyggelseideal.

Uttryck för riksintresset

Det bostadsområde i Göteborg som bäst företräder den nationalromantiska stilen, byggd enligt A. Lilienbergs plan 1911 och med utgångspunkt från Carl Westmans typritningar 1908, men med större utnyttjande av och anpassning till den karga naturen än vad som ursprungligen hade avsetts. Områdets avskilda karaktär och konstnärligt drivna samstämdhet mellan plan, bebyggelse och natur. De smala, krökta gatorna, utmynnande i små platsbildningar och gaturummens intima och sammanhängande karaktär, med stenmurar och trästaket och den naturliga växtligheten av tall och björk. Den omsorgsfulla arkitektoniska utformningen med enhetlig träbebyggelse, enkelhus, dubbelhus och två radhuslängor (Länsstyrelsen Västra Götalands län 1997).

Uttryck för riksintressegrunden

Området bedöms vara det bostadsområde i Göteborg som bäst företräder den nationalromantiska stilen, uppfört enligt Albert Lilienbergs plan från 1911 och med utgångspunkt från Carl Westmans typritningar uppförda 1908, men med större utnyttjande av och anpassning till den karga naturen än vad som ursprungligen hade avsetts. Landala egnahem omnämns som ett område där ”stadsplan, byggnader och växtlighet tillsammans bildar en ovanligt fint samstämd helhet” (Länsstyrelsen, 2008).

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

Riksintressets uttolkning

Följande stycke är i sammanfattande form hämtat från *Antikvarisk konsekvensbeskrivning, DP Äldreboende mm vid Dr. Allards gata, Guldheden* (Göteborgs stad 2022b).

Rumsliga och visuella egenskaper: Det övergripande motivet för riksintresseanspråket är områdets unicitet som Göteborgs första och arkitektoniskt mest konsekvent genomförda egnahemsområde och hur det speglar det tidiga 1900-talets planerings- och bebyggelseideal. Det gör att såväl planmönster, bebyggelse och natur utgör egenskaper som uttrycker riksintresset. Samspelet mellan dessa egenskaper skapar en förståelse och en upplevelse av en tidstypisk planeringsidé.

Pedagogiska uttryck för det nationalromantiska planerings- och bebyggelseidealet: Området är arkitektoniskt sett ett konsekvent genomfört egnahemsområde och utgör en tydlig referens till det nationalromantiska trädgårdsstadsidealet. Områdets välbevarade bebyggelsemiljö har på så sätt stor pedagogisk potential som arkitekturhistoriskt dokument.

Vegetation och topografi är bärande delar av riksintressegrunden: Vegetationen såsom de anlagda trädgårdarna och den naturliga växtligheten runt områdets topografi, är en viktig del i riksintressets uttryck (Figur 13). Naturen som en del i det nationalromantiska stadplaneprojektet är av stort upplevelsevärde och bidrar till ett förstärkt uttryck för trädgårdsstaden.



Figur 13. Vegetationen, de anlagda trädgårdarna och den naturliga växtligheten runt det topografiskt upphöjda området är en viktig del i riksintressets uttryck. Foto: Maria Olovsson, Acanthus, 2022.

Parkmiljön längs Viggeliden bär även spår från 1800-talets utmarksområde. Viggelidens sträckning är bevarad sedan tidigt 1900-tal. (Göteborgs stad

2020c). Växtligheten längs Viggeliden har således en annan historisk bakgrund än den växtlighet som återfinns inom trädgårdsstaden samtidigt som den är av stor betydelse för riksintresset och dess upplevelsevärde. Växtligheten i parkmiljön bidrar till en karaktärsskapande övergång till de planerade trädgårdarna och dess bebyggelse vilket också förstärker egnahemsområdets tydliga uttryck för dåtidens stadsplaneringsideal. Växtligheten i parkmiljön bidrar också till att egnahemsområdet har kvar något av den ursprungliga och lantligt präglade inramningen i denna del av riksintresseområdet.

Trädgårdsstadens inneslutning och intimitet: Den naturpräglade växtligheten som återfinns runt området har stor betydelse för den avskärmande effekten till områdets högexploaterade omgivning (Figur 14). Detta har stor betydelse för avläsbarheten och upplevelsevärdet inne i området men även när man närmar sig området utifrån. Upplevelsen av trädgårdsstaden och dess småskaliga karaktär är extra tydligt kring Furuparken och utmed Viggeliden. Inifrån området är parkmiljöns växtlighet vid Viggeliden viktig i övergången mellan trädgårdsstadens småskaliga bebyggelse och trädgårdar till den tätbebyggda staden.



Figur 14. Naturpräglad växtlighet omger egnahemsområdet och ger en avskärmande effekt till den delvis högexploaterade omgivningen. Foto: Maria Olovsson, Acanthus, 2022.

Bebyggelsetypologi: Området har en mycket enhetlig bebyggelse som är tidstypisk i sitt arkitektoniska uttryck (Figur 12. Området bedöms vara det bostadsområde i Göteborg som bäst företräder den nationalromantiska stilen, uppfört enligt Albert Lilienbergs plan från 1911 och med utgångspunkt från Carl Westmans typritningar uppförda 1908. Foto: Maria Olovsson, Acanthus, 2022.). Byggnadernas typologi såsom enkelhus, dubbelhus och radhus är mycket karaktäristiska för den nationalromantiska tanken kring trädgårdsstadens boen-

deideal. Utifrån byggnadernas formspråk och färgsättning utgör de ett karaktäristiskt exempel för de nationalromantiska stilidealen vilket ger byggnaderna ett mycket högt arkitekturhistoriskt värde. Enhetlighet och begränsad skala bidrar till att byggnaderna kan samspela med den omslutande träd- och buskvegetationen vilket är en av de ursprungliga gestaltningsprinciperna.

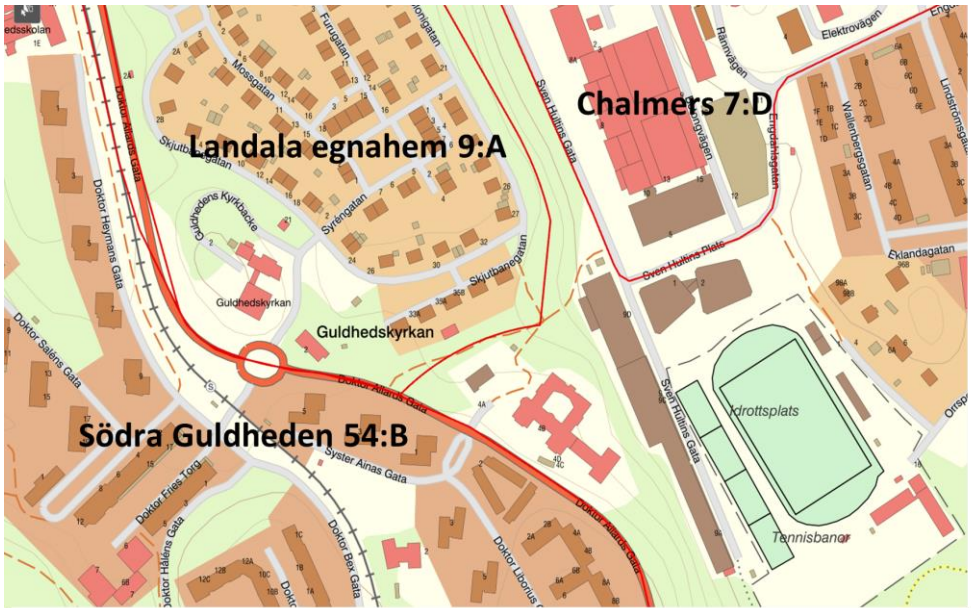
Riksintressets kulturhistoriska värden

Området präglas av enhetlig bebyggelse som uppförts under relativt kort tidsspann. Bebyggelsen har en enhetlig och övergripande karaktär med mörkbruna fasader, röda tegeltak och naturstensgrunder. Den arkitektoniska utformningen är mycket tidstypisk och är väl förankrad i de nationalromantiska stilidealen. Bebyggelsen har högt arkitekturhistoriskt värde då den ger ett tydligt uttryck för de tidstypiska nationalromantiska stilidealen. Byggnaderna är uppförda med hög kvalitet både vad gäller det arkitektoniska utformningen såväl som i byggnadsmaterial och i det hantverksmässiga utförandet vilket förstärker byggnadernas kulturhistoriska värde.

Området är Göteborgs äldsta egnahemsområde och har genom sina olika hustyper även ett socialhistoriskt värde. Området är också ett tydligt uttryck för Albert Lilienbergs plan från 1911 som visar på det tidiga 1900-talets planerings-och bebyggelseideal. Ur kulturmiljösynpunkt har området mycket höga upplevelsevärden som ett uttryck för tidstypiska stadplaneideal och arkitektur. Egnahemsområdets trädgårdar och den omkringliggande växtligheten i Viggeliden, som härstammar från äldre utmarker, är av stor betydelse för upplevelsen av riksintresset. Man har på grund av den omgärdande växtligheten och de topografiska skillnaderna stor möjlighet att uppleva områdets höga kulturmiljövärden av regional såväl som nationell betydelse.

5.1.1.2 Övriga kulturmiljövärden

Detaljplanen berör kommunala bevarandeområden som beskrivs i Kulturhistorisk värdefull bebyggelse i Göteborg, (Göteborgs Stad, 1999). Landala egnahem (9:A,Figur 15) är som värdefull kulturmiljö även utpekat för sina lokala värden, alltså värden som har stor betydelse för förståelsen av staden Göteborgs framväxt. Till övervägande del beskrivs området med de värden och kvaliteter som ligger till grund för motiveringen i riksintressebeskrivningen. Mot söder angränsar planområdet till Södra Guldheden (54:B, Figur 15) där modernistiskt utformade punkthus och lamellhus karaktäriserar kulturmiljön. Nordost om planområdet återfinns bebyggelsen vid Chalmers (7:D,Figur 15) som ur kulturmiljösynpunkt också är av lokalhistoriskt intresse.



Figur 15. De rödmarkerade linjerna motsvarar områden som är utpekade som kommunala bevarandeområden (Länsstyrelsen 2022b).

Landala egnahem 9:A

Se beskrivning under riksintresse för kulturmiljövården.

Södra Guldheden 54:B

Väster om planområdet ligger det kommunala bevarandeområdet *Södra Guldheden*. Området närmast planområdet karaktäriseras av kvarteren Vildkaprifolen och Vattenveronikan som är särskilt utpekade i det kommunala bevarandeprogrammet. Bebyggelsen är utformad som ett stråk med nio punkthus. Byggnaderna består av två delar, sammanfogade kring ett trapphus och förskjutna i sidled. Karaktäristiskt för byggnaderna som helhet är de sammanhållna rena volymerna (Figur 16).



Figur 16. Södra Guldheden bedöms vara det område i Göteborg som bäst speglar 1950-talets stadsplaneidéer och arkitekturideal. Området närmast planområdet karaktäriseras av kvarteren Vildkaprifolen och Vattenveronikan som är särskilt utpekade i det kommunala bevarandeprogrammet. Foto: Maria Olovsson, Acanthus 2022.

Södra Guldheden bedöms vara det område i Göteborg som bäst speglar 1950-talets stadsplaneidéer och arkitekturideal. Stadsplanen är ett tidigt exempel på en konsekvent genomförd trafikdifferentiering. Tidstypiskt är också sättet att utnyttja terrängens förutsättningar och skapa ett samspel mellan byggnader och vegetation. Delar av bebyggelsen har strategiska lägen på höjdpartier och utgör viktiga inslag i Göteborgs stadsbild.

Bebyggelsen och miljön som helhet bedöms ha ett högt arkitekturhistoriskt och socialhistoriskt värde som uttryck för tidstypisk arkitektur och stadsplaneideal. Områdets dokumenterade värden bedöms vara av lokalhistoriskt intresse även om andra delar av Guldheden är utpekat som riksintresse för kulturmiljövården.

Chalmers 7:D

Nordost om planområdet ligger Chalmers tekniska högskola som också är ett bevarandeområde för Göteborgs stad (7D, Figur 15). Området berörs inte direkt av planens genomförande, möjligen kan visuell påverkan uppstå i delar av området på grund av den stora topografiska variationen i bevarandeområdet och byggnadshöjden i den södra delen av planområdet.

Området består av byggnader uppförda under flera olika tidsepoker från 1920-talet fram till idag. Chalmers är idag en omfattande anläggning som vuxit fram utan någon strikt övergripande utbyggnadsplan. Det karaktäristiska för miljön är den delvis mycket komplexa blandningen av gammalt och nytt som tillkommit genom olika utvidgningsetapper. Här finns även Gibraltar Herrgård som trots flyttning är ett värdefullt kulturhistoriskt dokument från den tid då Chalmersområdet var jordbruksmark (Göteborgs Stad, 1999). Området innefattar enskilda byggnader med höga arkitektur- och socialhistoriska värden. Området runt Chalmers som helhet bedöms ha måttliga kulturmiljövärden av lokal betydelse. Före detta Vasa sjukhus i bevarandeområdets norra del ingår inte i beskrivningen eller i värderingen.

5.1.2 Bedömningsgrunder

För riksintresset görs endast bedömning om *påtaglig skada uppstår på riksintresset eller ej.*

Miljöbedömningen av planförslagets konsekvenser på övriga kulturmiljövärden baseras på nuläge och förutsättningar ovan i kombination med kriterierna för värde och effekt redovisade i Tabell 1och Tabell 2 nedan.

5.1.2.1 Kriterier för bedömning av värde

Tabell 1. Kriterier för bedömning av stort, måttligt och litet värde med avseende på kulturmiljö.

Värde	
Stort	Särskilt representativa kulturmiljöer och objekt av nationellt eller stort regionalt intresse som berättar om en specifik historisk funktion eller ett sammanhang. Miljöerna är välbevarade, har obruten historisk kontinuitet och ingår var för sig och tillsammans i ett tydligt kulturhistoriskt sammanhang. Graden av historisk läsbarhet är hög. Omfattar även avgränsade miljöer som är särskilt betydelsebärande för ett förlopp eller en tid, även om sammanhanget är otydligt eller har brutits.
Måttligt	Representativa kulturmiljöer och objekt av regionalt eller lokalt intresse som berättar om en specifik historisk funktion eller ett sammanhang. Miljöerna uppvisar viss påverkan på grund av bruten historisk kontinuitet och har måttlig grad av historisk läsbarhet. Miljöerna är vanligt förekommande men kan inte var för sig tydligt påvisa ett sammanhang. Tillsammans är de dock viktiga för den historiska läsbarheten.
Litet	Små avgränsade kulturmiljöer där sammanhanget och den kulturhistoriska kontinuiteten har brutits och blivit otydlig. Miljöerna har låg historisk läsbarhet.

5.1.2.2 Kriterier för bedömning av effekt

Tabell 2. Kriterier för bedömning av stor, måttlig och liten negativ respektive positiv effekt med avseende på kulturmiljö.

Effekt		
	Negativ	**Positiv**
Stor	När kulturmiljövärden skadas eller förloras och den kulturhistoriska kontinuiteten bryts i sådan omfattning att den historiska läsbarheten avsevärt försvåras eller upphör helt.	När kulturmiljövärden eller den kulturhistoriska kontinuiteten avsevärt stärks, exempelvis genom att miljöer och objekt som varit otydliga framhävs, återställs eller knyts samman till en enhet, så att den historiska läsbarheten förbättras i stor omfattning.
Måttlig	När kulturmiljövärden skadas eller förloras och den kulturhistoriska kontinuiteten bryts i sådan omfattning att den historiska läsbarheten minskar, men fortfarande går att avläsa med viss svårighet.	När kulturmiljövärden eller den kulturhistoriska kontinuiteten måttligt stärks, exempelvis genom att miljöer och objekt som varit otydliga framhävs, återställs eller knyts samman till en enhet så att den historiska läsbarheten i miljön förbättras i måttlig omfattning.
Liten	När enstaka kulturmiljövärden som inte är betydelsebärande för kulturmiljöns helhet eller historiska samband skadas, så att den historiska läsbarheten minskar men fortfarande går att avläsa utan större svårigheter.	När kulturmiljövärden eller den kulturhistoriska kontinuiteten till viss del stärks, exempelvis genom att miljöer och objekt som varit otydliga framhävs, återställs eller knyts samman till en enhet så att den historiska läsbarheten i miljön förbättras i liten omfattning.

5.1.3 Inarbetade skydds- och förstärkningsåtgärder

I MKB vid samråd gavs förslag på att mer detaljerade planbestämmelser kring byggnadernas volym och dess gestaltning skulle upprättas. Förslagsvis skulle lägre, fristående byggnadsvolymer ge mindre negativa konsekvenser för riksintressets bebyggelsemiljö. Samtidigt gavs förslag på generellt lägre byggnadshöjd i den norra delen av planen. Här poängterades också vikten av kulör- och materialval samt fasadernas uppbyggnad. Detaljplanen medför nu, visuellt uppfattat, fyra fristående byggnadsvolymer med tydliga utformningsbestämmelser för fasad- och takmaterial. Byggnaderna har också traditionell takform i form av sadeltak. Bestämmelser som medför traditionella kulör- och färgval har också upprättats. Tillåten byggnadshöjd har sänkts, om än marginellt, med 1-1,5 meter.

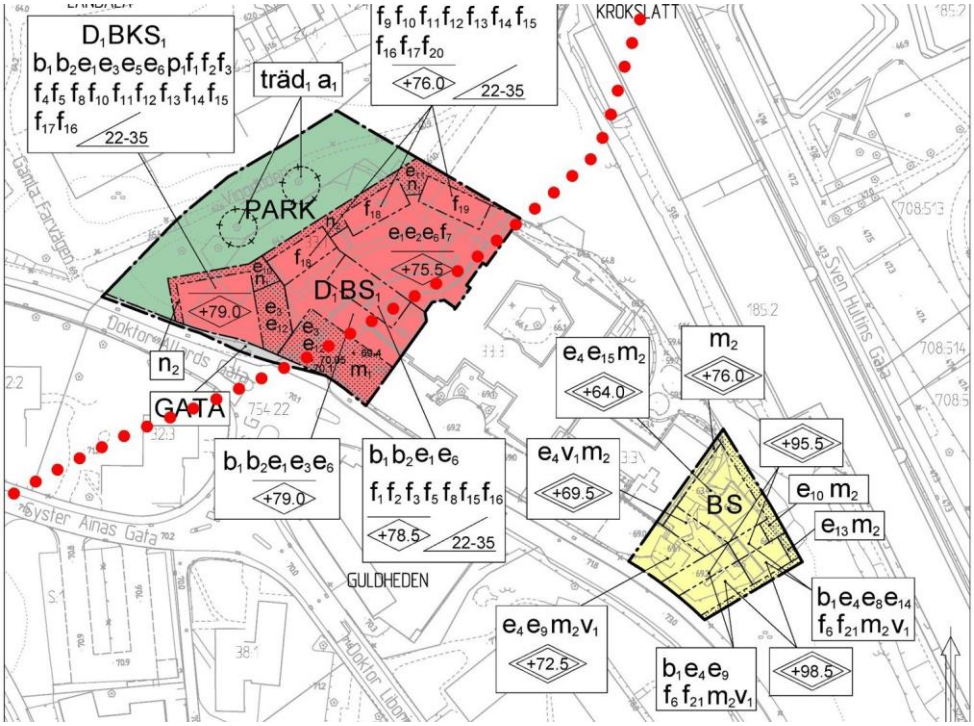
Det tidigare planförslaget innehöll inga specifika bestämmelser för den viktiga växtligheten, viktig för den visuella påverkan mot befintlig bebyggelse. I MKB föreslogs säkerställande av befintlig växtlighet genom planbestämmelser, vilket nu har införts. Detaljplanen har nu skyddsbestämmelse kring ett äldre träd

samt markanvändning park för resterande grönområde. Ett gestaltningsförslag för hela grönområdet runt Viggeliden har tagits fram och redovisas i planbeskrivningen.

5.1.4 Påverkan, effekt och konsekvens

Påverkan

Planförslaget medför att tillbyggnader ska uppföras till områdets befintliga äldreboende, belägen mellan planens båda delar (Figur 17). Planförslaget medger äldreboende, men möjliggör även för student- och forskarlägenheter.


D1BKS1
b1 b2 e1 e3 e5 e6 p1 f1 f2 f3
f4 f5 f8 f10 f11 f12 f13 f14 f15
f17 f16
22-35
träd1 a1
f9 f10 f11 f12 f13 f14 f15
f16 f17 f20
+76.0
22-35
KROKSLATT
PARK
n1
f18
f19
e1 e2 e5 f7
+75.5
D1BS1
+79.0
e3
e12
e5
e9
m1
n2
GATA
e4 e15 m2
+64.0
m2
+76.0
+95.5
e10 m2
e13 m2
BS
b1 b2 e1 e3 e6
+79.0
b1 b2 e1 e6
f1 f2 f3 f5 f8 f15 f16
+78.5
22-35
e4 v1 m2
+69.5
GULDHEDEN
b1 e4 e8 e14
f6 f21 m2 v1
e4 e9 m2 v1
+72.5
b1 e4 e9
f6 f21 m2 v1
+98.5
Sven Hultins Gata
Doktor Lindsgatan
Nyströms Allé
Nyströms Allé
Nyströms Allé

vilket mildrar det storskaliga uttrycket. Övrig yta inom byggrätten utgörs nu av prickad mark, vilket medför ett längre avstånd till befintlig bebyggelse i förhållande till det tidigare planförslaget.

Södra delen av planen tillåter en högre exploateringsgrad med en nockhöjd mellan + 64 - 98,5 m (Figur 5) och en sammanlagd bruttoarea på 6000 kvadratmeter. Byggrätten planeras uppföras på ett större avstånd från riksintresseområdet och ansluter till annan hög bebyggelse i närområdet. Byggnaden i söder påverkar till viss del, genom dess höjd, kulturmiljöer på längre avstånd från planområdet, såsom bevarandeområdet Chalmers.

Byggrätterna i båda delar av planen ansluter till gatumiljön vid Doktor Allards Gata och kommer därmed att medföra visuell påverkan på bebyggelsemiljön inom bevarandeområdet södra Guldheden.

Effekter

Planförslagets genomförande innebär att slänten och förskolebyggnaden ersätts med nya byggnadsvolymer vilket kommer ge visuella effekter i egnahemsområdet (Figur 18). Byggrätten i norra delen av planen kommer att bli synlig inifrån Landala egnahemsområdet. Området som är omgivet av väl tilltagen växtlighet i form av parkmiljö och privata trädgårdar är idag väl avskärmat från den högexploaterade stadsbebyggelsen i omgivningarna. De relativt höga byggnaderna i planens norra del medför att den småskaliga och välbevarade bebyggelsemiljön, påverkas av ny bebyggelse som får en visuell inverkan på miljön och dess upplevelsevärde. Planförslaget medför efter inarbetade skyddsåtgärder ett mer uppbrutet formspråk, innehållande byggnadsvolymer med mer traditionella inslag såsom sadeltak och våningsplan i olika material. Detta medför en mer följsam övergång till bebyggelsen som återfinns i riksintresseområdet idag.



Figur 18. Växtlighet och äldre träd präglar planområdets norra del. I högra delen av fotot skymtar den byggnad som finns på platsen idag. Foto: Stadsbyggnadskontoret Göteborgs stad.

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

upplevelsen av riksintresset. I dag utgörs planområdets norra del av en naturpräglad slänt, bevuxen med blandad växtlighet och några äldre träd.

Planförslaget medför, efter inarbetade skyddsåtgärder, att byggnadernas fasadlinje är markerad, övrig mark får ej bebyggas, vilket medför att ytterligare en liten del av parken bevaras, i förhållande till tidigare planförslag. Vidare har skyddsbestämmelse för ett äldre träd upprättats. Planbeskrivningen innehåller utöver detta ett gestaltningsförslag för parkmarken i detaljplanen, vilket säkerställer en del av parkens avskärmande effekt, gentemot bebyggelsen i Landala egnahem (Figur 19).



Figur 19. Växtligheten inom riksintresseområdets södra delar är mycket viktig för hur riksintresset upplevs. Befintlig växtlighet i den norra delen av planen säkerställs till viss del genom att två äldre träd skyddas från fällning. Man har också, inom ramen för planarbetet, tagit fram en förslagshandling (parkförslag) som bland annat behandlar åtgärder som ska mildra negativ påverkan på riksintresset. Foto: Maria Olovsson, Acanthus, 2022.

I parkmiljön, söder om Viggeliden, finns flera äldre träd som är omnämnda i tidigare utredning som viktiga för rumsligheten och karaktären i parkstråket (Göteborgs Stad, 2020c). Byggrätten bedöms påverka några av träden och medföra fällning. Även annan växtlighet inom planområdet kommer att avverkas. Sammantaget kommer planförslaget medföra att grönområdets avskärmande effekt kommer att försvagas.

På grund av de föreslagna byggnadernas höjd och placering kommer bebyggelsen ge visuell effekt vid södra delarna av egnahemsområdet och även på vissa platser inom området.

Efter inarbetade skyddsåtgärd i form av planbestämmelse för träd, indragen fasadlinje och ett förändrat arkitektoniskt uttryck bedöms de visuella effekterna mot bostadsområdet bli mindre.

Det bearbetade planförslaget kommer medföra bebyggelse som bättre stämmer överens med den byggnadstypologi som råder inom riksintresseområdet. Planförslaget medför nu byggnader som upplevs som fristående byggnader. Byggnaderna, utförda med sadeltak, sockelvåningar i stenmaterial samt fasader av trä, harmonierar bättre till intilliggande bebyggelse. Sadeltakens lågt placerade takfot medför också att byggnaderna upplevs lägre. Bygghöjden har också sänkts om än i marginell omfattning.

Växtligheten som omfattas av Viggeliden utgör i sig en del av riksintressets värde. Växtligheten utgör främst ett värde som omslutande växtlighet och är viktig för sin avskärmande effekt. Denna effekt minskar i och med planens genomförande men upphör inte i sin helhet.



Figur 20. Planen medför, efter inarbetande av skyddsåtgärder, en bebyggelse vars byggnadstypologi bättre stämmer överens med bebyggelsen inom riksintresseområdet. Fotomontage: Tengbom Arkitekter.



Figur 21. En bild som visar fotomontage av byggrätter som medges i planens norra del. Vintertid kommer byggnadsvolymer vara synliga in mot riksintresseområdet. Planförslaget medför, med inarbetade skyddsåtgärder, bebyggelse som upplevs som lägre och mindre storskalig än i planprocessens tidigare skede. Fotomontage: Tengbom Arkitekter.



Figur 22. Nuvarande utblick över norra delen av planområdet. Det befintliga äldreboendet skymtar fram i bakgrunden. Foto: Stadsbyggnadskontoret Göteborgs stad.

Byggnaderna som föreslås i både norra och södra delen av planen kommer att ge effekter på stadsbilden runt Doktor Allards Gata. Här finns kulturhistoriskt intressanta bostadshus från 1950-talet som ger uttryck för tidstypisk arkitektur och stadsplaneideal. (Figur 23).



Figur 23. Byggnaderna som planen medför påverkar gatumiljön vid Dr Allards Gata. På högra sidan av gatan återfinns bebyggelse i bevarandeområdet södra Guldheden. Fotomontage: Tengbom Arkitekter.

Andra sentida byggnader längs Doktor Allards Gata gör att området inte är lika känsligt för förändringar. Den högre byggnaden i södra delen av detaljplanen är synlig även mot bevarandeområdet Chalmers. Avståndet till bevarandeområdet och dess närhet till annan hög bebyggelse medför att ytterligare negativa effekter inte bedöms uppstå på kulturmiljövärden inom Chalmersområdet.

Konsekvenser riksintresset

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

Växtligheten och gångvägen vid Viggeliden har en historisk bakgrund som agrar inramning till egnahemsområdet. Växtlighetens avskärmande effekt utgör en viktig del för upplevelsen och läsbarheten av riksintresset. När växtligheten minskar i omfattning i den här miljön medför det konsekvenser.

Planförslagets genomförande medför att ny bebyggelse blir synlig in mot den mycket välbevarade och väl avgränsade boendemiljön. Centralt för riksintressegrunden är den finstämda balansen mellan plan, bebyggelse och natur, en

samstämmighet som förstärker områdets upplevelsevärde. Detta är tydliga uttryck som samspelar och förstärker helheten. Planförslaget innebär till viss del att denna samstämmighet försvagas, vilket medför negativa konsekvenser på områdets läsbarhet och upplevelsevärde.

Efter genomförda skyddsåtgärder medför planen en mer anpassad bebyggelse i bostadsområdets närhet. Enligt planförslaget ska bebyggelse uppföras i volymer, och med takutformning, material och kulör som bättre överensstämmer med befintlig byggnadstypologi. Samtidigt fastställs också byggnadsvolymernas placering. Planförslag specificerar tydligare vad som kommer att byggas, vilket minskar ovissheten om planförslagets negativa effekter. Planen medför bebyggelse som, i mindre utsträckning än i tidigare planförslag, orsakar negativa konsekvenser för upplevelsen av riksintressets uttryck som småskalig trädgårdsstad.



Figur 24. Konsekvenser uppstår då den topografiskt inramade slänte bebyggs och växtlighet i den omslutande parkmiljön minskas. Planförslaget innebär, efter inarbetande av skyddsåtgärder, bebyggelse som bättre överensstämmer med den byggnadstypologi som är gällande i egnahemsområdet idag. Fotomontage: Tengbom Arkitekter.

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

Konsekvenser övriga kulturmiljövärden

Planförslaget medför att ny bebyggelse uppförs längs Doktor Allards Gata, intill byggnader som finns utpekade i det kommunala bevarandeprogrammet. Den skyddade bebyggelsen är välbevarad med tidstypisk arkitektur, uppförda enligt stadsplaneideal från 1950-talet. Stadsrummet har förtätats med annan storskalig bebyggelse såsom det befintliga vårdhemmet och Brf Viva vars storskaliga bebyggelse ligger sydväst om planområdet. De sentida förändringarna och byggnadernas storskaliga utförande medför att stadsrummet inte är lika känsligt för förändringar.

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

Samlad konsekvensbedömning

Sammantaget bedöms planförslaget medföra måttliga negativa konsekvenser på bebyggelsemiljön och parkmiljöns kulturmiljövärden. Direkta miljöeffekter uppstår där växtligheten tas bort och den inneslutande markslänten byggs över med nya byggnader. Detta leder i sin tur till indirekta effekter såsom visuell påverkan i området.

Den bebyggelse som planförslaget medför utgör efter inarbetande av skyddsåtgärder ett mer följsamt inslag och därmed en annan visuell påverkan på egnahemsområdet än det tidigare planförslaget. Den nu föreslagna bebyggelsen anpassats bättre till den befintliga byggnadstypologin. Upplevelsen av bebyggelsens skala och arkitektoniska uttryck ger en mer följsam övergång mellan befintligt egnahem och nuvarande äldreboende. Effekterna är efter inarbetade skyddsåtgärder mindre men påverkar alltjämt höga kulturhistoriska värden. Miljön och byggnaderna inom riksintresseområdet är mycket välbevarade, en miljö som är väl avgränsad mot omkringliggande stadsbebyggelse. Den välbevarade trädgårdsstaden och dess småskaliga bebyggelsemiljö har hög känslighet för förändringar.

Efter samrådet har detaljplanen med anledning av inkomna samrådssynpunkter anpassats genom revidering av planförslaget och komplettering med tydligare planbestämmelser. *Sammantaget bedöms det nuvarande planförslaget innebära måttliga negativa konsekvenser för kulturmiljön. Planförslaget bedöms, efter anpassningar, inte innebära risk för påtaglig skada på riksintresset.*

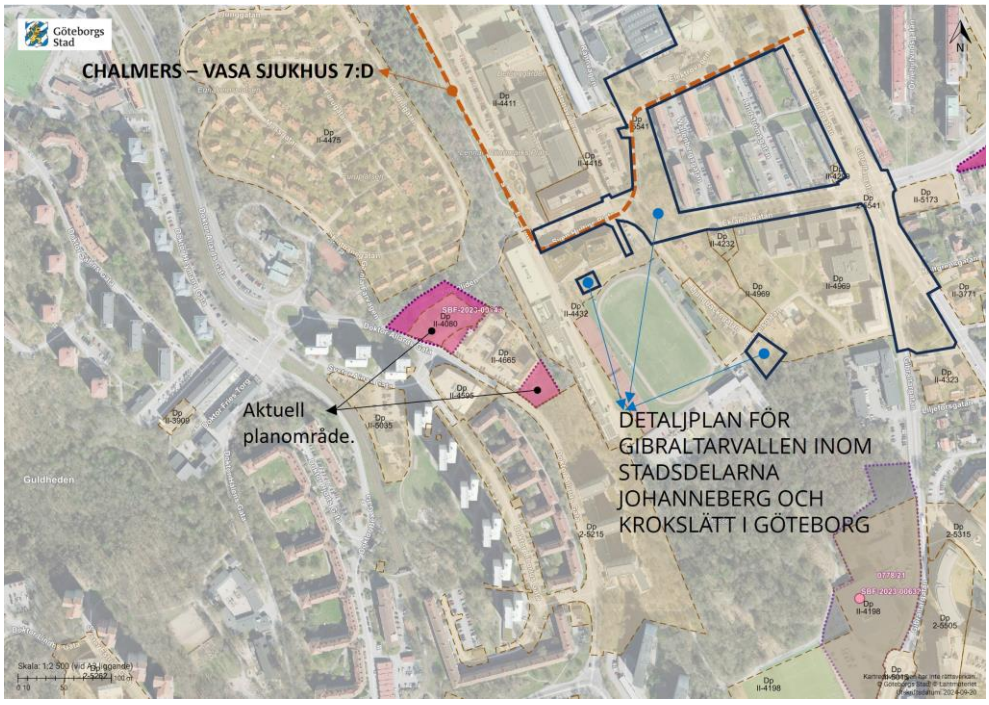
Som jämförelse innebär nollalternativet (kapitel 3.1) inga konsekvenser för kulturmiljövärdena eftersom nu gällande planer begränsar byggrätten i området.

5.1.5 Kumulativa effekter

Förutom det aktuella planförslaget pågår det andra planerings- och utbyggnadsprojekt i närområdet. Inget av dessa projekt ger ytterligare effekter på riksintresset för kulturmiljö, men kan medföra effekter på övriga kulturmiljövärden av lokalhistoriskt intresse.

Längs med Gibraltargatan har en detaljplan vunnit laga kraft, ”Detaljplan för Gibraltarvallen inom stadsdelen Johanneberg och Krokslätt” (Figur 25). Detaljplanen medför förtätning av området med ny bebyggelse vid Gibraltarvallen och utveckling av omkringliggande stråk och platser. Detaljplanen bedöms medföra effekter på bevarandeområdet Chalmers 7:D, vars måttliga värden främst speglas av komplex blandning av gammalt och nytt. Detaljplanens genomförande har samtidigt medfört att Gibraltar herrgård flyttats från sin nuvarande plats. Detaljplanens genomförande och utbyggnaden av äldreboendet bedöms inte medföra förstärkta effekter på kulturmiljövärden i bevarandeområdet Chalmers 7D.

Genomförandet av andra detaljplaner i närområdet bedöms inte medföra förstärkta effekter på kulturmiljövärden i anslutning till aktuell detaljplan.



Figur 25. Planområde för ny detaljplan för Gibraltarvallen som har vunnit laga kraf i förhållande till aktuellt planområde och bevarandeområdet Chalmers-Vasa sjukhus 7:D. Källa Göteborgs Stad (2024).

6 Miljömål

Bedömning av påverkan på miljömålen ska enligt 6 kap 11 § miljöbalken redovisas i en miljöbedömning för en detaljplan.

Nationella mål

Den nationella måluppfyllelsen och trenden för de 16 nationella miljökvalitetsmålen redovisas i Tabell 3 nedan tillsammans med planförslagets påverkan. Planförslaget bedöms, för de flesta av de relevanta målen, inte påverka den nationella måluppfyllelsen förutsatt att stadens regler för ny bebyggelse följs. För målet ”God bebyggd miljö” bedöms planen efter inarbetade skyddsåtgärder bidra i rätt riktning. Naturmark tas i anspråk, vilket inte ligger i linje med målet ”Ett rikt växt- och djurliv”. Planbestämmelser om bevarande av vegetation samt förstärkningar av Viggelidens parkmiljö och beslutat skötselprogram för naturmarken i slänten mot Chalmers minskar de negativa effekterna.

Tabell 3. Planförslagets påverkan på måluppfyllelse av de nationella miljömålen. 😊=positivt, målet nås; 😟=negativt, målet nås inte; 😐=neutralt eller nära att målet nås; 😳= oklart om målet nås.

Miljömål	*Nationell måluppfyllelse*	*Nationell trend*	*Planförslagets inverkan på miljömålet*	*Förklaring*
1. Begränsad klimatpåverkan	☹	↘	😐	Ingen påverkan.
2. Frisk luft	☹	↗	😐	Ingen påverkan.
3. Bara naturlig försurning	☹	↗	😐	Ingen påverkan.
4. Giftfri miljö	☹	↔	😐	Ingen påverkan.
5. Skyddande ozonskikt	☺	↔	😐	Ej relevant.
6. Säker strålmiljö	😐	↔	😐	Ej relevant.
7. Ingen övergödning	☹	↔	😐	Ej relevant.
8. Levande sjöar och vattendrag	☹	↔	😐	Ej relevant.
9. Grundvatten av god kvalitet	☹	↔	😐	Ingen påverkan.
10. Hav i balans samt levande kust och skärgård	☹	↔	😐	Ej relevant.
11. Myllrande våtmarker	☹	↘	😐	Ej relevant.
12. Levande skogar	☹	↘	😐	Ej relevant.
13. Ett rikt odlingslandskap	☹	↘	😐	Ej relevant.
14. Storslagen fjällmiljö	☹	↘	😐	Ej relevant.
15. God bebyggd miljö	☹	↔	☺	Efter anpassningar av planförslaget och komplettering av bestämmelser bedöms planen verka i målets riktning.
16. Ett rikt växt- och djurliv	☹	↘	😐	Naturmark tas i anspråk men planbestämmelser om bevarad vegetation samt åtgärder i Viggelidens park och slänt mot Chalmers bedöms minska den negativa effekten på målet.

Lokala mål

Göteborgs Stad har i Miljö och klimatprogram 2021-2030 fastställt lokala miljömål (Göteborgs Stad 2021). Programmet fokuserar på de största utmaningarna för ett ekologiskt hållbart Göteborg och innehåller tre miljömål som handlar om naturen, klimatet och människan samt 12 delmål.

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

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

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

Göteborgs tre övergripande miljömål relaterar till de nationella miljökvalitetsmålen och liksom för dessa bedöms aktuell detaljplan inte ha någon betydande inverkan på uppfyllelse av målen. I planbeskrivningen (Göteborgs Stad, 2024b) beskrivs planförslaget i förhållande till relevanta delmål.

7 Samlad bedömning

Efter samrådet har detaljplanen med anledning av inkomna samrådssynpunkter anpassats genom revidering av planförslaget och komplettering med tydligare planbestämmelser. Sammantaget bedöms planförslaget innebära måttliga negativa konsekvenser för kulturmiljön. Planförslaget bedöms, efter anpassningar, inte innebära risk för påtaglig skada på riksintresset.

Som jämförelse innebär nollalternativet (kapitel 3.1) inga konsekvenser för kulturmiljövärdena eftersom nu gällande planer begränsar byggrätten i området.

8 Uppföljning

Enligt 6 kap. 11 § punkt 7 miljöbalken ska en miljökonsekvensbeskrivning innehålla en redogörelse för de åtgärder som planeras för uppföljning och övervakning av den betydande miljöpåverkan som genomförandet av detaljplanen. Det finns också krav på att redovisa dessa åtgärder antingen i beslutet att anta planen eller programmet, eller i en särskild handling i anslutning till beslutet (6 kap. 16 § miljöbalken).

Under genomförande av planen ska antikvarisk expertis medverka vid handläggning och prövning av bygglov för att säkerställa att planens intentioner inte motverkas samt att relevanta krav vid behov införs i kontrollplanen.

9 Referenser

Göteborgs Stad och Stadsmuseet, 1998. Landala egnahem – förslag till miljöprogram. Stadsbyggnadskontoret/Stadsmuseet.

Göteborgs Stad, 1999. Kulturhistorisk värdefull bebyggelse i Göteborg. Stadsbyggnadskontoret.

Göteborgs Stad, 2017. Förprövning gällande planbesked för Detaljplan för Äldreboende mm på fastigheterna Guldheden 33:1, 33:3 och 754:22 inom stadsdelen Guldheden. Planavdelningen, Stadsbyggnadskontoret, Göteborgs Stad. Diarienummer: 0707/16. Signerat, datum: 2017-03-17.

Göteborgs Stad, 2020a. Kulturmiljövårdens riksintressen inom centrala Göteborg. Stadsbyggnadskontoret.

Göteborgs Stad, 2020c. Kulturmiljöutredning Äldreboendet Neuberghska Bambergska, Guldheden. 2020-09-16.

Göteborgs Stad, 2021. Göteborgs Stads miljö- och klimatprogram 2021-2030. Diarienr. 0409/19 (0110/21). Beslutad av kommunfullmäktige: 2021-03-25. Senast reviderad 2022-01-27.

Göteborgs Stad, 2022a. Förstudie till miljökonsekvensbeskrivning: Check-lista gällande detaljplan för äldreboende med mera vid Doktor Allards Gata inom stadsdelen Guldheden. Planavdelningen, Stadsbyggnadskontoret, Göteborgs Stad. Diarienummer: 16/0707. Signerat, datum: 2022-03-08.

Göteborgs Stad, 2022b. Antikvarisk konsekvensbeskrivning, DP Äldreboende mm vid Dr. Allards gata, Guldheden. Stadsbyggnadskontoret 2022-10-19.

Göteborgs Stad, 2022d. Översiktsplan för Göteborg. Antagen av kommunfullmäktige 2022-05-19. Stadsbyggnadskontoret. Göteborgs Stad.

Göteborgs Stad, 2024a. Detaljplan för äldreboende med mera vid Doktor Allards Gata inom stadsdelen Guldheden i Göteborgs kommun, Västra Götalands län. Plankarta, förhandskopia daterad 2024-09-13.

Göteborgs Stad, 2024b. Detaljplan för äldreboende med mera vid Doktor Allards Gata inom stadsdelen Guldheden i Göteborgs kommun, Västra Götalands län. Planbeskrivning, förhandskopia daterad 2024-09-27.

Länsstyrelsen, 2008. Kulturmiljöer av riksintresse. Rapport 2008:08. Länsstyrelsen i Göteborgs och Bohuslän.

Länsstyrelsen, 2022a. Begäran om avgränsningssamråd tillhörande förslag till detaljplan för äldreboende med mera vid Doktor Allards Gatan inom stadsdelen Guldheden i Göteborgs kommun, Västra Götalands län. Handlingar daterade 4 mars 2022 för samråd enligt 6 kap. 6 § Miljöbalken.

Riksantikvarieämbetet., 2014. Kulturmiljövårdens riksintressen enligt 3 kap. 6 § miljöbalken. Handbok 2014-06-23.

Riksantikvarieämbetet, 2015. Plattform Kulturhistorisk värdering och urval, Grundläggande förhållningssätt för arbete med att definiera, värdera, prioritera och utveckla kulturarvet. 2015-01-19.

Riksantikvarieämbetet. 2018. Riksintressen för kulturmiljövården – Västra Götalands län (O) 2018.

Granskningsutlåtande

Utfärdat: 2025-10-24
Hamid Akhlaghi Boozani
Telefon: 031-368 15 78
E-post: hamid.akhlaghi.boozani@stadsbyggnad.goteborg.se

Diarienummer: SBF-2023-00143
Aktbeteckning: 2-5658 *(antagande)*

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

Granskningsutlåtande

Handläggning

Stadsbyggnadsnämnden beslöt den 17 december 2024 att låta ställa ut detaljplaneförslaget. Förslaget har sänts för granskning under tiden 22 januari 2025 – 4 mars 2025.

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 samrådskrets.

Förslaget till detaljplan har under granskningstiden funnits tillgängligt på kommunens webbplats samt varit utställt på Stadsbiblioteket, Götaplatsen 3.

Förslaget finns även tillgängligt på Göteborgs Stads hemsida: www.goteborg.se/planochbyggprojekt.

Sammanfattning

Inkomna yttranden berör i huvudsak påverkan på riksintresset för kulturmiljövård, påverkan på grönområdet längs Viggeliden och påverkan på naturvärden. Allvarligaste invändningen gäller Länsstyrelsens grund för överprövning där ytterligare förtydligande gällande breddning av Viggelidens och dess påverkan på kulturmiljövärdet önskas. Länsstyrelsen önskar även förtydligande gällande hälsa och säkerhet, i synnerhet kring åtgärder för skyfall och tillgänglighet för räddningstjänsten.

Kvarstående erinringar finns även från grannar och boende. Dessa synpunkter rör främst påverkan på omgivande grönområden, trafiksituationen, planens omfattning samt planens konsekvenser för riksintresset Landala Egnahem och den kulturhistoriska miljön. Även frågor kopplade till skuggning, insyn och säkerhet har påpekats av grannar.

Förvaltningen har, efter en samlad bedömning av inkomna synpunkter, funnit behov av vissa kompletteringar och förtydliganden av planhandlingarna. Dessa förändringar bedöms dock inte påverka planens huvudsakliga innehåll och en ny

granskning bedöms därför inte vara nödvändig. Avvägningen har gjorts mellan planens syfte – att möjliggöra en utveckling av äldreomsorg, skola och bostäder i direkt anslutning till befintlig verksamhet och kollektivtrafik – och de intressen som rör bevarande av kulturmiljövärden, naturvärden och rekreativa kvaliteter. Förvaltningen bedömer att planen uppnår en rimlig balans mellan dessa intressen och att syftet med planen därmed kan uppnås utan att påtaglig skada uppstår på riksintresset eller att naturvärden påverkas i sådan grad att planen inte kan genomföras. Stadsbyggnadsförvaltningen finner därför inte skäl till ytterligare förändringar eller minskning av byggrätten.

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

Inkomna synpunkter och Stadsbyggnadsförvaltningen 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. Exploateringsnämnden

Exploateringsförvaltningen ser positivt på planförslagets innehåll av bostäder och skolplatser inom en del av staden med god tillgång till kollektivtrafik och annan service.

Förvaltningen bedömer att den påverkan som exploateringen har på park- och naturmark i området hanteras med åtgärder inom Viggeliden och andra kompensationsåtgärder i närområdet. De närliggande park- och naturområdena innehåller önskvärda kvaliteter utifrån grönplanen.

Projektet bedöms ge ett positivt projektnetto.

Kommentar:

Synpunkterna noteras.

2. Kretslopp och vatten

Avfall

Kretslopp och vatten bedömer att det kommer vara möjligt att anordna en godtagbar avfallshantering med de förutsättningar som presenteras, med några förtydliganden:

Angöring och tömning av avfall sker på en ny lastzon på kvartersmark. Lastzonen ska utformas för säker backvändning av avfallsfordon.

Avfall som uppstår ska kunna källsorteras och samlas upp i exempelvis soprum innan det interntransporteras till lastzonen. Avfall som samlas upp i kärl ska inför hämtning/tömning placeras så det är åtkomligt från den nya lastzonen.

Innan antagandet ska exploatören visa hur man tänkt lösa hantering av grovavfall. Befintliga och tillkommande dockningsstationer för mobil sopsug, liksom befintliga och tillkommande slamsugkopplingar till fettavskiljare ska flyttas respektive placeras i lastzonen.

Till yttrandet finns också information till exploatören inför planering av avfallshanteringen i byggnaden. Informationen framgår i yttrandet i sin helhet.

VA, dagvatten och skyfall

Kretslopp och vatten anser att det finns förutsättningar att försörja kommande bebyggelse med VA och för en säker dagvatten- och skyfallshantering.

Skulle det bli aktuellt med anslutning till gemensam förbindelsepunkt för spillvatten kan det bli nödvändigt med uppdimensionering av befintlig servis. Kretslopp och vatten ansvarar inte för att exploatörens interna ledningar är dimensionerade för tillkommande flöde.

Dagvatten

Kretslopp och vatten önskar delta i fortsatt utredning av parkförslaget om det ska vara möjligt med dagvattenhantering.

Skyfallshantering

Planbestämmelser för hantering av skyfall behöver säkerställas på ett tydligare sätt. Såväl flödesvägar som fördröjning och avledning behöver bibehållas även efter exploatering.

Ekonomi

Under förutsättning att allmän plats byggs ut enligt parkförslaget har Kretslopp har få kostnader för anläggning och drift av dagvattenanläggning inom allmän plats utöver det som nämns i planbeskrivningen.

Övrigt

Kretslopp och vatten framför även kommentarer kring behov av redaktionella justeringar eller förtydliganden i planhandlingarna samt information till exploatören. Se yttrandet i sin helhet.

Kommentar:

Avfall: Synpunkten noteras och planintressenten har tagit del av yttrandet. En möjlig lösning har presenterats i bilagorna till granskningshandlingarna. Den slutliga prövningen kommer att ske i bygglovsskedet.

VA, dagvatten och skyfall: Synpunkterna noteras och planintressenten har tagit del av yttrandet. Yttrandet har delgivits exploateringsnämnden som ansvarar för parkförslaget.

Planbestämmelsen med beteckning m_2, som syftar till att bevara den nuvarande avledning av skyfall har ändrats till en utformningsbestämmelse. Bestämmelsen med m_1 kvarstår då stadsbyggnadsförvaltningen bedömer den som mest lämplig ur ett planläggningsperspektiv.

Gemensamhetsanläggning: I planbeskrivningen anges att det kan det bli aktuellt med upphävning/omprövning av gemensamhetsanläggningarna Guldheden ga:1 (avser bland annat sophanteringsanläggning och utfart) och Guldheden ga:2 (avser

brunnar och dagvattenledning och spillvattenledning) för att möjliggöra anläggandet av kvartersmark.

Redaktionella synpunkter: Gällande redaktionella synpunkter i övrigt så har planhandlingarna justerats.

3. Miljö- och klimatnämnden

Naturmiljö

Miljöförvaltningen bedömer att miljö- och klimatnämndens tidigare synpunkter och ställningstagande gällande naturvärden kvarstår, då de inte har beaktats i tillräcklig omfattning.

Stadsbyggnadsförvaltningen föreslår förstärkningsåtgärder i närområdet för att höja biotopkvaliteten för mindre hackspett, vilket är positivt. Miljöförvaltningen slutsats är dock fortfarande att kompensationsåtgärder inte kan kompensera för ingreppet och naturvärdesförlusterna. Detaljplanens åtgärder och påverkan på naturvärdena behöver följas upp; dels för att kontrollera att beskrivna åtgärder genomförs, dels för kunskapsåterföring av resultatet.

Det finns förslag på bestämmelser för skydd av träd i plankartan. Förslaget innebär att två träd ska skyddas med hjälp av bestämmelser om trädfällning: ”träd$_1$ - Trädet får endast fällas om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk” samt ”a$_1$ - Marklov krävs även för fällning av träd”. Dessa formuleringar kan visa sig verkningslösa för skydd av träd, då det kan tolkas som att det är oreglerat att döda eller allvarligt skada träden genom att till exempel gräva sönder rötterna eller ringbarka. För att bestämmelserna ska vara verkningsfulla anser miljöförvaltningen att bestämmelserna ska formuleras dels så att träden skyddas även från dödliga skador, dels så att det är förbjudet att utan marklov fälla eller skada träden, inklusive rötterna, så att träden sedan dör av skadorna.

Friyta

Planförslaget innebär att delar av befintlig mark för skolgård ianspråktas samtidigt som det planeras för en möjlig ökning av skolverksamheten och antalet barn. Stadsbyggnadsförvaltningen instämmer att rekommendationerna om friyta för skolbarnen inte uppnås. Någon ökning av friyta har dock inte gjorts inom planförslaget. Stadsbyggnadsförvaltningen resonerar att eftersom det är en privat verksamhet är stadens riktlinjer en vägledning, men inget krav. Stadsbyggnadsförvaltningen pekar på att möjligheterna att nyttja Viggeliden för skol- och förskoleverksamheterna ökar genom detaljplanen.

Miljöförvaltningen vidhåller att friytan är för liten. Det är viktigt att samtliga barn, oavsett om de går på en privat skola eller en kommunal skola, har tillgång till en tillräckligt stor friyta som gynnar deras utveckling och hälsa. För liten yta per barn ökar risken för slitage på grönytor, med sämre kvalitéer som följd, och mindre plats för biologisk mångfald och ekosystemtjänster. Detta gäller både på skolgården och i det närliggande naturområdet/Viggeliden som blir kvar efter planerad exploatering.

Miljömål

Stadsbyggnadsförvaltningen konstaterar att planen inte innebär någon betydande miljöpåverkan eller hindrar miljömålsuppfyllelse.

Miljöförvaltningen bedömer att Göteborgs Stads miljömål är svåra att nå och att det kräver omfattande omställning. En anledning till att stadens miljömål inte uppnås är att det pågår en omfattande exploatering av staden. Sammantaget behöver exploateringar bidra till att miljömålen uppnås, om stadens miljömål ska klaras.

Miljöförvaltningen bedömer fortfarande 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 miljöförvaltningen bedömer inte tål mer exploatering.

Kommentar:

Naturmiljö: Detaljplanens påverkan på naturvärden och genomförda åtgärder avses följas upp.

Planbestämmelser: De planbestämmelser som föreslås gällande träd utgör praxis.

Friyta: Stadsbyggnadsförvaltningen noterar synpunkten. De skolverksamheter som finns utgör befintliga verksamheter och har etablerat hur de förlägger utevistelse och nyttjande av stadens allmänna ytor.

Stadsbyggnadsförvaltningen har haft dialog med en rektor och pedagog i verksamheten som anger Viggelidens parkområde inte är optimalt för skolan att besöka, de går normalt till Syrengatans park, till en lekplats i Egnahemsområdet eller vid Doktor Fries Torg. Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer det som positivt att fler använder stadens allmänna ytor. Det sociala perspektivet bedöms väga tyngre än det eventuella slitaget på ytorna. Slitage på grönytor med mera inom stadsbebyggelse bedöms även vara marginell till följd av ett eventuellt ökat nyttjande från skolverksamheterna.

Miljömål: Stadsbyggnadsförvaltningen har i sin samlade bedömning utgått från de tre övergripande miljömålen i Göteborgs Stads miljö- och klimatprogram samt tillhörande delmål. Bedömningen har gjorts med hänsyn till planens omfattning, påverkan på mark och naturmiljö samt möjligheterna att bidra till en långsiktigt hållbar utveckling inom planområdet.

Stadsbyggnadsförvaltningen gör en annan bedömning än miljöförvaltningen när det gäller planens betydelse för måluppfyllelse. Detaljplanen omfattar ett mycket begränsat markbyte om cirka 40 kvadratmeter mellan allmän plats och kvartersmark, vilket i sig inte kan anses medföra en sådan påverkan på naturmiljön att stadens miljömål hindras från att uppnås. Den sammanvägda bedömningen grundas på att de ekologiska funktionerna i området inte förloras eller avskiljs som en följd av planförslaget. Detaljplanen medför inte heller en sådan förändring av naturmiljön att det påverkar indikatorer kopplade till stadens miljömål.

Planens syfte är i första hand att möjliggöra utveckling av befintliga samhällsviktiga funktioner såsom äldreomsorg, skola och bostäder. Det är funktioner som bedöms bidra till social hållbarhet, vilket också är en integrerad del av Göteborgs Stads miljö- och klimatprogram. Planförslaget har även

kompletterats med flera åtgärder som stärker de ekologiska värdena, bland annat genom förbättrad parkstruktur längs Viggeliden och skyddsbestämmelser för två värdefulla träd inom planområdet. Därutöver har Exploateringsförvaltningens biolog tagit fram en skötsel- och åtgärdsplan som bedöms bidra till delmålet *Göteborgs Stad sköter och skyddar arters livsmiljöer så att naturvärdena utvecklas*.

Stadsbyggnadsförvaltningen delar miljöförvaltningens bedömning att naturmiljön i området är känslig, men anser samtidigt att det aktuella planförslaget inte kan betraktas som en exploatering av naturmark. Det beror på att den del av området som berörs av förändring redan är planlagd som kvartersmark i gällande detaljplan. Den föreslagna regleringen innebär därför i huvudsak en justering av befintlig markanvändning och en utveckling av redan etablerade verksamheter.

Planen bedöms därmed inte motverka de lokala miljömålen, utan varken bidra till eller hindra deras uppfyllelse i någon mätbar omfattning.

4. Stadsfastighetsförvaltningen

Ingen erinran.

Kommentar:

Noteras.

5. Socialnämnden Centrum

Socialnämnden Centrum avstår från att yttra sig. Vissa synpunkter har omhändertagits efter samråd och i övrigt har socialnämnden centrum inget nytt att tillföra.

Kommentar:

Noteras.

6. Kulturförvaltningen

Kulturförvaltningen avstyrker sammanfattningsvis detaljplaneförslaget.

Detaljplaneförslaget har förbättrats sedan samrådet, men att den norra delen av planförslaget inte kan accepteras ur kulturmiljösynpunkt.

Sammantaget innebär förslaget en oacceptabel påverkan på den mycket värdefulla kulturmiljön och riksintresset Landala Egnahem; dels genom ingrepp i parkmiljön i anslutning till Viggeliden, dels genom tillkommande bebyggelse inom riksintressets södra del och i nära anslutning till egnahemsområdet. Detaljplaneförslaget innebär att den gröna inramningen försvagas betydligt, vyer mot Egnahemsområdets bebyggelse påverkas negativt och läsbarheten av riksintresset försvagas.

Kulturförvaltningen menar att planförslaget är olämpligt ur kulturmiljösynpunkt då detaljplanen bedöms innebära negativ påverkan på de mycket höga kulturmiljövärdena inom riksintresset Landala Egnahem, stadens mest konsekvent genomförda egnahemsområde. Den negativa påverkan konstateras i såväl framtagna antikvariska underlag som i den reviderade miljöbedömningen i miljökonsekvensbeskrivningen.

Kommentar:

Stadsbyggnadsförvaltningen noterar att kulturförvaltningen ser förbättringar efter samrådet. Stadsbyggnadsförvaltningen är medveten om påverkan på kulturmiljön. Det har bedömts i miljökonsekvensbeskrivningen att planförslaget innebär måttliga negativa konsekvenser på kulturmiljön. Länsstyrelsen instämmer i den bedömningen och att planförslaget vad gäller den föreslagna byggnaden i sin nuvarande utformning inte medför risk för påtaglig skada på riksintresse för kulturmiljö.

Konsekvenserna av planförslagets genomförande samt de åtgärder och anpassningar som avser att mildra negativ påverkan genom utveckling av kvartersmark och parkstråket Viggeliden framgår av miljökonsekvensbeskrivningen och planbeskrivningen. I den sammanvägda bedömningen och avvägningen så ser Stadsbyggnadsförvaltningen utifrån ovanstående att planens syfte och verksamhetens behov kan tillmötesgås. Föreslagen markanvändning med tillhörande anpassade planbestämmelser bedöms lämplig att anta.

7. Idrotts och föreningsnämnden

Ingen erinran.

Kommentar:

Noteras.

8. Göteborg Energi

Vid schaktningsarbeten i närheten av i markförlagda ledningar hänvisas till våra gällande *Bestämmelser vid markarbeten* som omfattar el-, fjärrvärme-, fjärrkylaledningar, signalkabel, optostyrkakabel, optofiber och gasledningar tillhörande något av Göteborg energis bolag.

Giltighetstiden i projekteringsunderlag lämnat från Göteborg Energi är begränsad. Det är vidare viktigt att korrekt ledningsanvisning av befintliga ledningar och anläggningar utförs samt att schaktning och andra markarbeten sker med stor försiktighet.

Göteborg Energi Nät AB har inget att erinra mot detaljplanen.

Göteborg Energi fjärrkyla framför att det inte finns fjärrkyla i området. Vad gäller fjärrvärmen så finns driftsatta ledningar i området. De ligger i gc-stråket oc beroende på underbyggnadsrätt kan befintlig fjärrvärmeledning behöva justeras. Om ledningen behöver flyttas bekostas det av den orsakade parten. Det finns även en bergtunnel i området som behöver beaktas till i framtida byggnation. Exploatören får kontakta Göteborg Energi för vidare dialog så att planerade arbeten inte inverkar negativt på bergtunneln.

Göteborg Energi Gasnät AB framför att det inte finns gasledningar i området.

Göteborg Energi GothNet framför att bolaget har befintliga ledningar och kanalisation som måste beaktas och hanteras inom projektet. Det är viktigt med korrekt utsättning. Göteborg Energis bestämmelser vid markarbeten ska följas.

Kommentar:
Noteras.

Statliga och regionala myndigheter med flera

9. Länsstyrelsen

Har följande synpunkter: Länsstyrelsen bedömer, med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap 10§ plan- och bygglagen (PBL) och nu kända förhållanden, att planen i nuläget inte kan accepteras och därför kan komma att prövas av Länsstyrelsen vid ett antagandebeslut.

Länsstyrelsen bedömer att planen inte medför risk för bristande mellankommunal samordning, att miljökvalitetsnormer inte följs eller att strandskydd upphävs i strid med gällande bestämmelser.

Länsstyrelsen befarar dock att riksintresse kommer att skadas påtagligt och att bebyggelse eller ett byggnadsverk blir olämpligt med hänsyn till människors hälsa och säkerhet eller till risken för olyckor, översvämning eller erosion.

Riksintresse – kulturmiljövård

Det nuvarande planförslaget har bearbetats vad gäller utformning, volym och gestaltning vilket säkerställts med regleringar i plankartan. För parkområdet har bestämmelsen PARK lagts in i plankartan och vissa större lövträd har fått bestämmelsen a_1 och träd$_1$, vilket är positivt.

I miljökonsekvensbeskrivningen har planförslaget efter vissa anpassningar bedömts innebära måttliga negativa konsekvenser för kulturmiljön. Länsstyrelsen instämmer i den bedömningen och att planförslaget vad gäller den föreslagna byggnaden i sin nuvarande utformning inte medför påtaglig skada på riksintresse för kulturmiljö.

Länsstyrelsen vill dock framföra att det fortsatt saknas en tydlig redovisning av hur Viggelidens framtida utformning är tänkt att anpassas med hänsyn till riksintresset. I planbeskrivningen anges att den befintliga gångbanan Viggeliden ska breddas. Det framgår inte tydligt av planbeskrivningen eller plankartan hur stor en breddning av stigen är tänkt att göras. En alltför tilltagen breddning av vägen riskerar att inverka negativt på områdets kulturmiljökaraktär. Det behöver framgå på ett tydligt sätt i planhandlingarna hur stigen är tänkt att breddas och vilken påverkan på kulturmiljön det medför. Länsstyrelsen har tagit del av det gestaltningsförslag för parkområdet som Sweco har tagit fram på uppdrag av Göteborgs stad. Av detta underlag framgår att Viggeliden med sin omgivande grönska har stor betydelse med stigningar, sänkor och sitt slingriga utförande.

Hälsa och säkerhet

Skyfall

Kommunen har jobbat vidare med skyfallsfrågan och har inför granskningen kompletterat plankartan med flera planbestämmelser som har bedömts vara nödvändiga kopplat till skyfall. Vi noterar att åtgärder m_1 och m_2 ”skydd mot störning” är placerade på kvartersmark och måste därmed säkerställas med ett villkor.

Tillgänglighet och åtkomst

Räddningstjänsten har i samrådet lyft frågan om tillgänglighet/åtkomsthet då framtida byggnader kan påverka förutsättningarna för detta. Kommunen lyfter att dom tagit hjälp av sakkunnig inom brand för att utreda åtkomsten och menar att tekniska lösningar finns för att uppfylla kraven enligt BBR. Inför antagande behöver det av handlingar framgå att räddningstjänsten har fått ta del av tekniskt utlåtande och hur dom bedömer den lösning som konsulten föreslår. Länsstyrelsen har inte tagit del av utlåtandet. Är det några tekniska lösningar som behöver säkerställs på plankartan ska dessa införas.

Länsstyrelsens samrådsyttrande har bilagts.

Kommentar:

Kulturmiljö: Kommunen noterar att Länsstyrelsen delar bedömningen att byggrätterna inom kvartersmark inte medför risk för påtaglig skada på riksintresset för kulturmiljövård. Planbeskrivningen utvecklas vad gäller Viggelidens breddning och vilka värden längs stråket som påverkas eller inte påverkas.

Kommunen vill samtidigt framhålla att det gestaltningsförslag som tagits fram av konsulten avser ett större område än själva planområdet och att endast en mindre del av Viggeliden omfattas av detaljplanen. Kommunen bedömer att konsekvensbeskrivningen i granskningsskedet, vilken utgick från den föreslagna markanvändningen och tillhörande bestämmelser i plankartan, var tillräcklig för att bedöma hur riksintresset för kulturmiljövård tillgodoses.

Viggeliden är och kommer även fortsättningsvis att vara planlagd som allmän plats – PARK. Två äldre träd som är betydelsefulla för parkens rumslighet och visuella samband har försetts med skyddsbestämmelser som förbjuder fällning. Sammantaget bedömer kommunen att detaljplanen inte innebär någon väsentlig förändring av förutsättningarna för parkens gestaltning, utan snarare en förstärkning genom tydligare reglering och skyddsbestämmelser för befintliga träd.

Hälsa och säkerhet, skyfall: Planbestämmelser gällande skyfall omvandlas till utformningsbestämmelser då ett villkor inte är möjligt i detta fall. Åtgärden gäller byggnaden i sig och kan inte föregås av uppfyllande av något villkor.

Hälsa och säkerhet, tillgänglighet och åtkomst: Stadsbyggnadsförvaltningen och planintressenten har genomfört separat samråd med Räddningstjänsten. Utifrån tydliggörandet att samtliga utrymmen kan nås inom 50 meter från angreppspunkter och att invändiga avståndskrav därmed uppfylls bekräftar Räddningstjänsten att framkomligheten till byggnaderna anses god. Vidare prövning kan ske i bygglovsskedet samt inför beslut om startbesked. Planbeskrivningen har kompletterats med ett avsnitt om tillgänglighet för räddningstjänsten.

Stadsbyggnadsförvaltningen vill samtidigt framhålla att förvaltningen, efter samrådet och innan granskning, varit i kontakt med Räddningstjänsten som då hänvisade vidare till kommunens bygglovsavdelning. Förvaltningen har därefter haft intern dialog och gjort bedömningen i granskning skedde att förutsättningar

finns för att uppfylla kraven enligt gällande byggregler. Kommunen bedömde då att huvudprövningen av dessa frågor ska ske i bygglovsskedet.

10. Lantmäterimyndigheten

Inga synpunkter.

Kommentar:
Noteras.

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

11. Chalmersfastigheter AB

Ställer sig fortsatt positiva till utveckling av aktuellt område. I synnerhet är de positiva till tillkomst av studentbostäder då det stärker Chalmers campus med ökad trygghet, tillgänglighet och service för alla i närområdet som följd.

Viggeliden och dess omkringliggande parkmiljö ör en viktig koppling för många studenter och verksamma på Chalmers och Chalmersfastigheter ser positivt på det utvecklade parkförslaget.

Inga vidare synpunkter på hantering av skyfall utan konstaterar att genomförande inte bedöms försämra nuvarande situation vid Chalmers Teknikpark vid skyfall.

Tillbyggnaden i söder har viss påverkan på Chalmers Teknikpark med dagsljusförhållandena uppfylls fortfarande med en godtagbar nivå av dagsljus, trots skuggningen från tillbyggnaden.

Planerad tillbyggnad mot Chalmers Teknikpark kräver nya, stora bergschakt för grundläggning. Behovet av underhållsskrotning behöver bedömas under hela byggskedet. Chalmers fastigheter önskar att metod anpassas och gränsvärden upprättas med syfte att begränsa negativ påverkan på verksamheten i Chalmers Teknikpark.

Kommentar:
Synpunkterna noteras och exploatören har delgetts informationen.

12. Boende på Skjutbanegatan

De boende uttrycker oro för minskningen av grönytor kring Viggeliden till följd av exploateringen. Rödlistade arter blir ytterligare trängda i en redan ansträngd miljö och lek-och rekreationsytorna blir mindre. Viggeliden är en viktig genomfart mellan Chalmers/Mossen och Guldheden och är den enda som finns kvar för cykel, barnvagn och moped, då passagen från Doktor Allards gata ned till Mossen, som idag går förbi äldreboendet, försvinner. De boende uttrycker oro för högre belastning på Viggeliden.

De boende är tveksamma till att man tillgodoser förutsättningarna för kulturmiljö av riksintresse i det senaste planförslaget.

De boende är kritiska till ”hus nummer ett” som är det högst belägna och tycks skymma sikten över grönområdet och Skjutbanegatans övre del. De boende ställer sig frågande till om det behöver vara så högt som nuvarande plan anger. Det avviker också i sin utformning från de andra planerade husen. Det hus som planerats längst österut har en mer anpassad utformning i stil med hus i Landala Egnahem, anser de boende.

De boende anser att planförslaget kommer att ändra upplevelsen av hela området till det sämre, samt att deras trädgård ska beskuggas av det högsta av de nya husen. De oroar sig också över den hotbild som vilar över det Neuberghska äldreboendet.

Kommentar:

Minskning av grönytor, rödlistade arter: Planförslaget innebär en förändring av befintliga grönytor samt påverkan på rödlistade arter och lek- och rekreationsvärden. Påverkan bedöms inte vara så betydande att den utgör hinder för exploatering. Kompensationsåtgärder, skydds- och förstärkningsåtgärder kommer genomföras i området för att stärka de naturvärden som finns. I planbeskrivningen framgår den bedömning som stadsbyggnadsförvaltningen gjort, att spridningskorridoren inte påverkas av föreslagen bebyggelse. Förstärkningsåtgärder kommer att genomföras med avsikt att utveckla området till en mycket lämplig hackspettsbiotop. Den kartering av biotoper som staden genomfört i maj 2023 visar att miljön runt bostadsrättsföreningen Viva utgör mycket lämplig miljö. Det visar att naturmiljön kring ett nyligen utbyggt område fortsatt har kvar sitt värde som mycket lämplig miljö för den mindre hackspetten. Det visar att staden har kunnat hantera marken och genomföra åtgärder så att värdet kvarstår och till och med stärks. Mot bakgrund av att värdet kvarstått kring brf Viva bedöms att så fortsatt kommer gälla i anslutning till detta planförslag.

Det stämmer att grönytan kommer att minska. Kvaliteten på den kvarvarande ytan kommer dock att höjas i och med det parkförslag som staden tar fram. Avsikten är att stärka befintliga värden och tillföra nya rekreations- och lekvärden.

Planen följer intentionerna i stadens översiktsplan. Planbeskrivningen redovisar både påverkan på natur- och kulturvärden samt relationen till miljö- och klimatprogrammet. Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer att intresset av att utveckla befintlig verksamhet, exempelvis äldreomsorg och skola, samt att möjliggöra bostadsändamål väger tyngre än den påverkan som planen medför. Vidare bedöms planen varken orsaka olägenheter för människors hälsa eller leda till en påtaglig försämring av boendekvaliteter.

Viggeliden: Viggeliden kommer fortsatt att vara tillgänglig för cykel och barnvagn med mera då en ramp/gångbana kommer att anläggas intill/runt trappan i väster. Viggeliden avses breddas så att cyklister och gående kan mötas utan konflikter.

Kulturmiljö: Planförslaget har bearbetats och miljöbedömts. Bedömningen framgår i miljökonsekvensbeskrivningen som anger en måttlig negativ påverkan. Det bedöms inte föreligga någon risk att riksintresset påtagligt skadas. Om riksintresset inte påtagligt skadas så anses riksintresset tillgodosetts. Länsstyrelsens yttrande i granskningen visar att kommunen har gjort rätt bedömning gällande byggrätterna.

Utformning: De bilder som finns i planbeskrivningen är tidiga illustrationer över hur bebyggelsen skulle kunna utformas. Hus nummer ett omfattas dock av samma utformningsbestämmelser som de övriga husen. Byggnaden/hus nummer 1 tillåts vara lite högre än de andra på grund av terrängen för att åstadkomma en funktionell byggnad och för att möta Doktor Allards gata på ett stadsmässigt sätt.

13. Boende på Skjutbanegatan

De boende är emot detaljplanens förslag till utökad byggrätt i området kring Viggeliden söder om riksintresset Landala Egnahem och instämmer i planhandlingens antikvariskt grundade bedömning att detaljplanens byggrätt för äldreboendet med 4–5 våningar, cirka 80 meter långt och cirka 30 meter från deras tomtgräns påtagligt skadar riksintresset.

De boende menar att det idag öppna och tillgängliga grönområdet mellan egnahemsområdet och äldreboendet kommer att förvandlas till en snäv korridor i djup skugga och skada djurliv, växtlighet och människors upplevelse av platsen, inte minst barn i omgivningen.

De uttrycker också oro över att bo nära ett potentiellt terrormål och menar på detta sänker attraktionsvärdet på deras fastighet.

De boende påtalar att de fem husen på Skjutbanegatan som ligger närmast Neuberghska äldreboendet har en särskild historia värd att bevara i och med att husen var en komplettering av Egnahemsområdet 1917 för att förse barnrika familjer med hyresbostäder i den bostadsbrist som rådde vid slutet av första världskriget.

De citerar vidare Planbeskrivningen som de menar motsäger detaljplanen på flera punkter. Planbeskrivningen stipulerar att egnahemsområdet generellt sett är känsligt för förtätning i och med dess ovanligt helgjutna karaktär, småskalighet och höga kulturvärden. Eventuella förändringar i stadsmiljön ska präglas av en särskilt hög arkitektonisk kvalitet och förändringar av enskilda byggnader ska framför allt undvikas där de kan uppfattas i gaturummet och därmed påverka intrycket av stadsbilden. Även rummen mellan husen är att betrakta som självklara och omistliga delar av kulturmiljön. 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.

De boende menar att planförslaget till skillnad från målsättningen ovan innebär en drastisk förtätning i grönområdet mellan Landala Egnahem och nuvarande äldreboendet. Trots att hushöjderna har sänkts något påpekar de att husen är betydligt högre än i Egnahemsområdet och de ställer sig frågande till varför byggnaden närmast Doktor Allards gata blivit högre samtidigt som det ligger högst av alla tilltänka huskroppar. Efter samråd har den långa ”muren” brutits upp visuellt och det har gjorts korrigeringar i materialval och arkitektoniskt uttryck men det är inget som väger upp de negativa aspekterna av förslaget, anser de boende.

De boende är oroliga för att den gröna bufferten mellan deras trädgård och bebyggelse minskar från 80 meter till 30 meter. De menar att 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. I dagsläget

finns ingen hård gränsdragning mellan allmänt och privat men vegetation, terrängformationer och en liten bäck ger spännande natur- och kulturhistoriskt intressanta rum som förändras alltefter man förflyttar sig utefter stigen. De menar att det rumsliga samspelet mellan egnahemsträdgårdarna och den variationsrika naturen, samt hur man närmar sig och får överblick över området, är del av riksintresset och att tillgängligheten och upplevelsen av detta kommer att försämras om man bygger det nya äldreboendet.

De boende uttrycker oro för fåglar, vilda djur och insekters välmående då de kommer att störas av ljud och markförändringar under den cirka två år långa byggtiden. De menar också att de redan har en alldeles för liten yta att leva på vilken kommer att minska ännu mer. De befarar även att de själva kommer att bli störda av buller och byggverksamhet i och med att de bor så nära byggarbetsplatsen.

Vidare ifrågasätter de boende den förhöjda säkerhetsrisken det innebär att bygga ut Neuberghska äldreboendet och syftar på risken för attentat. De påpekar att enligt stiftelsens projektledning är huset närmast Doktor Allards gata extra utsatt för attentatsförsök med sitt läge direkt utefter gatan och ifrågasätter varför man väljer att bygga ännu ett hus på en sådan plats. De boende menar att det största hotet är att en bil eller lastbil ska köra intill det nya huset och avlösa en sprängladdning, en risk som Neuberghska stiftelsens projektledning har flaggat för på ett informationsmöte i februari 2025.

Kommentar:

Planförslaget har bearbetats efter samråd och miljöbedömts. Bedömningen framgår i miljökonsekvensbeskrivningen som anger en måttlig negativ påverkan. Det bedöms inte föreligga någon risk att riksintresset påtagligt skadas. Om riksintresset inte påtagligt skadas så anses riksintresset tillgodosetts. Länsstyrelsens yttrande i granskningen visar att kommunen har gjort rätt bedömning gällande byggrätterna.

Förvaltningen anser att intentionerna i översiktsplanen avseende riksintresset har följts. Planområdet ligger utanför den byggda miljön, där stor restriktivitet mot förtätning gäller. Planförslaget påverkar den omgivande grönskan, men det bedöms inte innebära en risk för att den försvinner och därmed inte heller för att påtaglig skada uppstår. Det stämmer att grönytan kommer att minska. Kvaliteten på den kvarvarande ytan kommer dock att höjas i och med det parkförslag som staden tar fram. Avsikten är att stärka befintliga värden och tillföra nya rekreations- och lekvärden.

Planförslaget bedöms inte innebära risk för påtaglig skada på riksintresset för kulturmiljövården, eller att identifierade värden inom planområdet från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt, förvanskas. Planförslaget bedöms försvaga kulturmiljön. Sammantaget bedöms planförslaget innebära måttliga negativa konsekvenser för kulturmiljön.

Planförslagets konsekvenser för kulturmiljön har belysts i både planbeskrivningen och miljökonsekvensbeskrivningen. En avvägning har gjorts mellan de måttliga konsekvenserna för kulturmiljön och detaljplanens syfte, där syftet har bedömts väga tyngre.

Parkområdet kommer bli mer skuggpåverkat av den nya bebyggelsen än tidigare situation och skillnaden är mest påtaglig under runt vår- och höstdagjämning. Den solstudie som gjorts visar att den nya bebyggelsen inte har någon skuggpåverkan på intilliggande trädgårdar vid höst- och vårdagjämningen. Under sommarmånaderna är skuggorna kortare. Under vinterhalvåret är skuggbilden generellt hög och den nya bebyggelsen har marginell påverkan på skuggbilden. Ökad beskuggning kommer troligtvis påverka träden mest. De undre vegetationsskikten är redan relativt skuggiga, och innehåller troligtvis arter anpassade till denna ståndort. Parkförslaget som tagits fram har anpassats efter områdets förutsättningar och föreslår växter och strukturer som förväntas fungera bra på platsen. Planförslaget bedöms inte innebära någon betydande påverkan.

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.

Byggnaden/hus nummer 1 tillåts vara lite högre än de andra på grund av terrängen för att åstadkomma en funktionell byggnad och för att möta Doktor Allards gata på ett stadsmässigt sätt.

Frågor om buller, vibrationer, damning och transporter under byggtiden regleras inte i detaljplanen utan hanteras i samband med bygglov och byggprocessen. Byggherren ansvarar för att arbetet genomförs enligt gällande lagar och riktlinjer, och kommunen förutsätter att närboende informeras om tidplan, störningar och kontaktvägar. Eventuella klagomål på byggbuller, damm eller andra störningar hanteras av miljöförvaltningen som tillsynsmyndighet, och entreprenören är skyldig att vidta erforderliga skyddsåtgärder. Även om byggskedet kan innebära vissa störningar för närboende bedöms dessa vara tillfälliga och inte medföra långsiktiga olägenheter.

Under byggtiden kommer vissa naturområden att stängslas in så att påverkan på miljön undviks.

Förstärkningsåtgärder kommer att genomföras med avsikt att utveckla området till en mycket lämplig hackspettsbiotop. 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 att staden har kunnat hantera marken och genomföra åtgärder så att värdet kvarstår, och till och med stärks. Mot bakgrund av att värdet kvarstått kring brf Viva bedöms att så fortsatt kommer gälla i anslutning till detta planförslag.

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.

14. Boende på Skjutbanegatan

Den boende påpekar att den planerade exploateringen i nordlig riktning befinner sig inom gränserna för Riksintresset Landala Egnahem och anser att nybyggnation inte får ske på bekostnad av det historiska arvet. Det som gör området unikt är inte enbart dess bebyggelse, utan även den gröna omgivningen och siktlinjerna mellan fastigheterna. Området omges redan av höga punkthus som hotar den småskaliga och särpräglade miljön och ytterligare förtätning skulle förstärka denna utveckling och ytterligare minska den gröna barriär som omger området. Den boende efterfrågar en långsiktig vision så att Landala Egnahem är en plats att vara stolt över och som studeras av arkitekter och inspirerar besökare även om 100 år.

Den boende beskriver naturområdet Viggeliden som en plats där närboende och besökare kan uppleva naturen på nära håll med många stora gamla träd, ett rikt fågelliv och platser där rådjuren kan gömma sina ungar på våren. Det finns även en scoutstuga och en grillplats som är öppen för allmänheten. Den boende menar att allt detta inte går att ersätta med anlagd park och nyplanterade träd efter exploatering av Viggeliden.

Vidare menar den boende att de rekreativa värdena av den reducerade yta som blir kvar av Viggeliden efter exploatering kommer att försämras ytterligare eftersom den höga bygganden skuggar området stora delar av året, vilket även blir fallet för de närliggande trädgårdarna. Den boende menar att scoutstugan är ett exempel på en bebyggelse som anpassar sig väl i skala och placering för att inte hota den unika boendemiljön i egnahemsområdet.

Den boende citerar Planbeskrivningen som säger att den natur som bäddar in området i en både grön och "vildvuxen" omgivning är avgörande för upplevelsen av en trädgårdsstad, är del av riksintresset och är särskilt betonad utmed Skjutbanegatans nedre del. Viggelidens sträckning är bevarad sedan tidigt 1900-tal. Den boende menar att genom att hugga ner och begränsa den gröna barriären samt ge det som blir kvar sämre förutsättningar att växa och frodas så skadas riksintresset Landala Egnahem påtagligt.

Den boende jämför föregående planförslag med det reviderade aktuella förslaget. Den boende menar att vid första anblick ser det nya huset ut att vara uppbrutet till flera separata fastigheter men att effekten på utsikten från Skjutbanegatan fortfarande är densamma. Den boende anser att materialval och utformning spelar

mindre roll då det nya huset kommer att uppfattas som en 18 meter hög mur, vilket är höjdskillnaden mellan Viggeliden och maximal nockhöjd för det nya huset enligt plankartan. Den boende tycker inte att föreslagna detaljplaneändringar ska godkännas och att om tomten ska bebyggas måste byggnadsvolymen vara betydligt mindre både i längd och höjd, där nockhöjden på det nya huset inte bör överstiga befintlig höjd på scoutstugan, samtidigt som dess intrång i området mellan scoutstugan och skogspartiet mot Doktor Fries Torg begränsas.

Kommentar:

Stadsbyggnadsförvaltningen anser att intentionerna i översiktsplanen avseende riksintresset har följts. Planområdet ligger utanför den byggda miljön, där stor restriktivitet mot förtätning gäller. Planförslaget påverkar den omgivande grönskan, men det bedöms inte innebära en risk för att den försvinner.

Planförslaget bedöms inte innebära risk för påtaglig skada på riksintresset för kulturmiljövården, eller att identifierade värden inom planområdet från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt, förvanskas. Planförslaget bedöms försvaga kulturmiljön. Sammantaget bedöms planförslaget innebära måttliga negativa konsekvenser för kulturmiljön. En avvägning har gjorts mellan de måttliga konsekvenserna för kulturmiljön och detaljplanens syfte, där syftet med detaljplanen har bedömts väga tyngre.

Avsikten är inte att anlägga en park i bemärkelsen “anlagd park”. Avsikten är att stärka befintliga värden och platsens befintliga karaktär, vilket utgår från naturliga växtskikt, lummighet, naturlika lekelement med mera.

Den solstudie som gjorts visar att den nya bebyggelsen inte har någon skuggpåverkan på intilliggande trädgårdar vid höst- och vårdagjämningen. Under vinterhalvåret når skuggorna sannolikt trädgårdarna, men då är skuggbilden generellt hög och den nya bebyggelsen har marginell påverkan på skuggbilden. Parkområdet kommer bli mer skuggpåverkat av den nya bebyggelsen än tidigare situation. Det bedöms dock inte vara i sådan omfattning att det påverkar det rekreativa värdet på ett betydande sätt.

Parkförslaget som tagits fram har anpassats efter områdets förutsättningar och föreslår växter och strukturer som förväntas fungera bra på platsen.

I diskussioner med antikvarisk expertis framkommer att just materialval och utförande en avgörande del för upplevelsen och för att mildra påverkan och upplevelsen av byggnadens höjd. En tydligare styrning av utformningen var också det som länsstyrelsen efterfrågade under samrådet, vilket stärker vikten av rätt utformning i relation till kulturmiljövärdet.

Scoutstugans nockhöjd är cirka +72,3 meter över nollplanet. Detaljplanen föreslår en högst höjd om +79 mot Doktor Allards gata samt +76 i de övriga delarna mot Viggeliden. Skillnaden är 4 meter vilket manifesterar sig i cirka 1,5 våning. För att möta verksamhetens behov av utbyggnad och tillskapa det antal vårdplatser som planerats för är scoutstugans höjd inte tillräcklig eller ändamålsenlig.

15. Boende på Skjutbanegatan

Den boende anser att det ursprungliga detaljplaneförslaget för Neuberghska äldreboendet skulle innebära en betydande skuggning samt en visuellt

genomträngande påverkan på området kring Landala Egnahem som har skyddsvärda kulturhistoriska och ekologiska värden. Efter invändningar från grannar har en reviderad plan presenterats. Den boende anser att den reviderade planen inte åstadkommer en tillräcklig minskning av exploateringsomfånget eller en anpassning som till fullo bevarar områdets historiska och ekologiska värden, solinstrålning eller siktlinjer.

Den boende lyfter juridiska argument mot det aktuella planförslaget:

Enligt Plan- och bygglagen (PBL) ska en ändring i detaljplanen medföra en väsentlig förändring i exploateringsomfånget. De marginella justeringarna i den reviderade planen riskerar att inte anses ha uppnått den nödvändiga substansen, vilket innebär att den inte uppfyller lagens krav på att åtgärda tidigare invändningar. Detta kan ses som ett brott mot den princip om en transparent och vederbörlig prövning som PBL föreskriver.

Miljöbalken ställer krav på att större exploateringsprojekt genomgår en konsekvensbedömning (KKP - Konsekvensbeskrivning) som tydligt redovisar både direkta och indirekta miljökonsekvenser, inte minst när det gäller kultur- och naturvärden. Om de marginella ändringarna inte leder till en signifikant minskning av negativa effekter på solinstrålning, siktlinjer och områdets ekologiska värden, kan detta innebära att projektet i praktiken inte lever upp till miljöbalkens krav.

Områdets status som riksintresse, tillsammans med Riksantikvarieämbetets beslut, medför att exploateringen måste ta särskild hänsyn till det kulturhistoriska arvet. En reviderad plan som inte genomgripande anpassar sig efter dessa skyddsintressen kan därför anses bryta mot både de specifika riktlinjerna från Riksantikvarieämbetet och de övergripande principerna i Miljöbalken.

Ur ett förvaltningsrättsligt perspektiv kan den marginella justeringen ses som otillräcklig för att garantera en rättssäker process där både allmänna och enskilda intressen tas i beaktande. Detta kan ifrågasättas utifrån principerna om proportionalitet och likabehandling, vilket är centralt i svensk förvaltningsrätt.

Kommentar:

Stadsbyggnadsförvaltningen noterar att den boende motsätter sig planförslaget. Förvaltningen bedömer dock att de inkomna synpunkterna rörande planprocessen och dess rättsliga förutsättningar grundar sig på en missuppfattning. Den aktuella detaljplanen är en *ny detaljplan*, inte en ändring av en befintlig plan. En ny detaljplan prövas utifrån sitt eget syfte och sina egna förutsättningar enligt plan- och bygglagen.

Planen handläggs med *utökat förfarande*, vilket innebär att processen innehåller flera steg: samråd, granskning och antagande. Varje steg syftar till att pröva planens lämplighet utifrån lagens krav på att både allmänna och enskilda intressen ska beaktas.

Under *samrådet* presenterades ett förslag som kommunicerades med berörda sakägare, myndigheter och allmänheten. Syftet var att samla in kunskap och synpunkter för att förbättra planförslaget. Länsstyrelsen deltog i detta skede och har bland annat bevakat frågor som rör riksintresset för kulturmiljövården.

Efter samrådet gjordes justeringar i planförslaget. Dessa ändringar har gjorts för att tillgodose lagens krav och planens syfte, samt för att väga olika intressen mot varandra – till exempel miljömässiga, kulturhistoriska och sociala hänsyn.

Innan samrådet genomfördes en *förstudie enligt miljöbalken*, där förvaltningen bedömde att detaljplanen kunde medföra betydande miljöpåverkan. Bedömningen samråddes med Länsstyrelsen inom ramen för ett så kallat avgränsningssamråd. Utifrån detta avgränsades *miljökonsekvensbeskrivningen* till att särskilt belysa påverkan på kulturmiljön.

De ändringar som gjorts efter samrådet grundar sig bland annat på slutsatser och förslag i miljökonsekvensbeskrivningen, för att minska påverkan på kulturmiljön och säkerställa att planen uppfyller kraven enligt plan- och bygglagen och miljöbalken.

Planförslaget har därefter ställts ut för *granskning*, där samtliga revideringar åter har kommunicerats med berörda innan beslut om antagande.

Stadsbyggnadsförvaltningen anser att intentionerna i översiktsplanen avseende riksintresset har följts. Planområdet ligger utanför den byggda miljön, där stor restriktivitet mot förtätning gäller. Planförslaget påverkar den omgivande grönskan, men det bedöms inte innebära en risk för att den försvinner. Planförslaget bedöms inte innebära risk för påtaglig skada på riksintresset för kulturmiljövården, eller att identifierade värden inom planområdet från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt, förvanskas. Planförslaget bedöms försvaga kulturmiljön. Sammantaget bedöms planförslaget innebära måttliga negativa konsekvenser för kulturmiljön. Länsstyrelsens yttrande i granskningen visar att kommunen har gjort rätt bedömning gällande byggrätterna. En avvägning har gjorts mellan de måttliga konsekvenserna för kulturmiljön och detaljplanens syfte, där syftet med detaljplanen har bedömts väga tyngre.

Parkområdet kommer bli mer skuggpåverkat av den nya bebyggelsen än tidigare situation. Det bedöms dock inte vara i sådan omfattning att det påverkar det rekreativa värdet på ett betydande sätt.

Planförslaget har bearbetats och miljöbedömts. Bedömningen framgår i miljökonsekvensbeskrivningen som anger en måttlig negativ påverkan. Det bedöms inte föreligga någon risk att riksintresset påtagligt skadas. Om riksintresset *inte påtagligt skadas* så anses riksintresset tillgodosetts.

16. Boende på Skjutbanegatan

Den boende påpekar att Landala Egnahem är ett riksintresse och ställer sig kritisk till det nya förslaget om fem hus förbundna med glasväggar som kommer att uppfattas som en kompakt ”broms” från grannhusens trädgårdssidor, där det högsta av husen är det mest problematiska på grund av sin stora volym och höga höjd.

Den boende uttrycker oro för en högre trafikering av cyklar och mopeder på Viggeliden om utbyggnaden kommer till stånd.

Den boende menar att stora delar av naturområdena runt omkring Landala Egnahem har bebyggts under de dryga 50 år hen har bott på platsen på bekostnad

av vilda växter och djur, samt rekreativa värden. Därför tycker den boende att naturen runt egnahemsområdet ska fredas.

Kommentar:

Planförslaget har bearbetats och miljöbedömts. Bedömningen framgår i miljökonsekvensbeskrivningen som anger måttliga negativa konsekvenser. Det bedöms inte föreligga någon risk att riksintresset påtagligt skadas. Om riksintresset *inte påtagligt skadas* så anses riksintresset tillgodosetts. Länsstyrelsens yttrande i granskningen visar att kommunen har gjort rätt bedömning gällande byggrätterna.

Att både kunna cykla och gå eller åka moped genom parker och grönområden med ömsesidigt hänsynstagande är inget ovanligt i sig, och Viggeliden innebär en gen koppling som staden fortsatt vill erbjuda. Den utbyggnad som sker inom detaljplanen bedöms få marginell påverkan på gång- och cykelflödet mellan Doktor Allards gata och Sven Hultins plats. I den övre delen av Viggeliden kommer dock flödet öka, då möjligheten att gå/cykla genom den privata fastigheten tas bort, vilket innebär att de som använder den vägen i nuläget kommer använda Viggeliden övre del istället. Breddningen av Viggeliden och den föreslagna nya rampen vid sidan av trappan syftar till att skapa ett stråk som kan hantera det framtida flödet av gående, cyklister och mopedister.

Planförslaget påverkar den omgivande grönskan, men det bedöms inte innebära en risk för att den försvinner. Vidare bedöms planen varken orsaka olägenheter för människors hälsa eller leda till en påtaglig försämring av boendekvaliteter.

17. Boende på Skjutbanegatan

De boende motsätter sig slutsatsen från Naturvärdesinventeringen. Den stipulerar att de negativa effekterna på områdets naturvärden blir mycket begränsade, under förutsättning att byggnation föregås av flytt av tvåtandad spolsnäcka, om hänsyn tas till utpekade värdeelement och om lummiga trädgårdsmiljöer med buskage och solitärträd anläggs intill ny byggnation. De boende bestrider detta då föreslagen bygghöjd kommer att förlägga de lummiga trädgårdsmiljöerna i djup skugga större delen av året. De boende ifrågasätter också hur hänsyn ska kunna tas till utpekade värdeelement eftersom dessa utgörs av bland annat döda träd, högstubbar och hålträd. De upplyser vidare om att några av träden som påverkas av exploateringen uppfyller Naturvårdsverkets definition av särskilt skyddsvärda träd.

De boende lyfter fram länsstyrelsens bedömning i Kulturmiljöutredningen som stipulerar att exploatering i enlighet med planens nuvarande utformning kan innebära betydande miljöpåverkan för kulturmiljö av riksintresse, och menar på att detta inte tagits hänsyn till.

De boende anser att bebyggelsen mot norr ska utgå eftersom den Antikvariska konsekvensanalysen fastställer att tillförandet av ”en främmande uttrycksegenskap med påtaglig visuell påverkan” påverkar förståelsen och upplevelsen av egnahemsområdets planeringsidé, som just i denna del av Landala Egnahem utgör en central del av riksintresset.

De boende anser att det finns fler argument till att bebyggelsen mot norr ska utgå. Enligt Miljökonsekvensbeskrivningen kan förtätning i den skala planförslaget

avser göra att sammanhängande grönstruktur bryts sönder vilket kan leda till kumulativa effekter på t.ex. arten mindre hackspett, friluftslivet och på ekosystemtjänster, genom att gröna kilar exploateras, att nya huskroppar skapar fysiska barriärer där det tidigare har varit möjligt för djur och människor att röra sig, och att mikroklimatet på platsen förändras när marken beskuggas och tränger ut arter som levt under ljusare förhållanden.

Kommentar:

De synpunkter som framförs förefaller bygga på detaljplanens samrådshandlingar och underlag som utgått som del av planhandlingarna.

Sedan samrådet har planförslaget bearbetats och miljöbedömts. Bedömningen framgår i miljökonsekvensbeskrivningen som anger en måttliga negativa konsekvenser på riksintresset. Det bedöms inte föreligga någon risk att riksintresset påtagligt skadas.

Planförslaget innebär en förändring av befintliga grönytor samt påverkan på rödlistade arter och lek- och rekreationsvärden. Påverkan bedöms inte vara så betydande att den utgör hinder för exploatering. Kompensationsåtgärder, skydds- och förstärkningsåtgärder kommer genomföras i området för att stärka de naturvärden som finns. I planbeskrivningen framgår den bedömning som stadsbyggnadsförvaltningen gjort, att spridningskorridorens funktion inte äventyras eller påverkas nämnvärt av föreslagen bebyggelse. Förstärkningsåtgärder kommer att genomföras med avsikt att utveckla området till en mycket lämplig hackspettsbiotop. Den kartering av biotoper som staden genomfört i maj 2023 visar att miljön runt bostadsrättsföreningen Viva utgör mycket lämplig miljö. Det visar att naturmiljön kring ett nyligen utbyggt område fortsatt har kvar sitt värde som mycket lämplig miljö för den mindre hackspetten. Det visar att staden har kunnat hantera marken och genomföra åtgärder så att värdet kvarstår och till och med stärks. Mot bakgrund av att värdet kvarstått kring brf Viva bedöms att så fortsatt kommer gälla i anslutning till detta planförslag.

Parkområdet kommer bli mer skuggpåverkat av den nya bebyggelsen än nuvarande situation och skillnaden är mest påtaglig under runt vår- och höstdagjämning. Den solstudie som gjorts visar att den nya bebyggelsen inte har någon skuggpåverkan på intilliggande trädgårdar vid höst- och vårdagjämningen. Under sommarmånaderna är skuggorna kortare. Under vinterhalvåret är skuggbilden generellt hög och den nya bebyggelsen har marginell påverkan på skuggbilden. Ökad beskuggning kommer troligtvis påverka träden mest. De undre vegetationsskikten är redan relativt skuggiga, och innehåller troligtvis arter anpassade till denna ståndort. I parkförslaget föreslås växter anpassade till området förutsättningar. Planförslaget bedöms inte innebära någon betydande påverkan.

18. Boende på Skjutbanegatan

Brf Sjöormen har sedan sitt senaste yttrande 2023 upplöst och husen har friköpts och består idag av sex fastigheter.

De boende anser att programkraven på grönområdet kring Viggeliden som helhet är för högt ställda. Den öppna markytan som nu delvis övergår i kvartersmark påverkar upplevelsen av grönområde kring riksintresset. Det blir trångt för de funktioner som nu skall rymmas på en mindre yta: en breddad gång- och

cykelbana som också ska ersätta den genväg som idag används mellan scoutstugan och äldreboendet. Grönområdet ska också rymma en park, som de boende ställer sig kritiska till då den kommer att vara beskuggad av de nya byggnaderna, samt fungera som en grön korridor för växter och djur, t.ex. mindre hackspett.

De boende ställer sig frågande till planeringen för gång- och cykeltrafik i frågan om förbindelsen mellan Guldheden och Johanneberg/Chalmers. De uttrycker oro på en förhöjd belastning av Viggeliden samt gångbanan norr om husen på Skjutbanegatan som en följd av att genvägen mellan scoutstugan och Neuberghska äldreboendet tas bort. De boende anser att genvägen hade kunnat flyttas lite längre från nuvarande äldreboendet utan att som i förslaget till detaljplan bli dominerande på själva Viggeliden.

De boende anser att grönområdet förlorar viktiga kopplingar i planförslaget eftersom Viggeliden tappar den naturliga kontakten med lekparken på Syréngatan. Vidare uttrycker de oro för att den artrikedom som finns i grönområdet mellan Mossen och Doktor Allards gata ska försvinna i och med att området exploaterats många gånger om och huserar särskilt känsliga arter.

De boende anser att Viggeliden med omgivande naturområden fyller en mycket viktig uppgift när det gäller riksintresset Landala Egnahem för att ge utblick och närma sig området från söder. De menar att planförslaget innebär en påtaglig förändring av riksintresset eftersom det förändrar den karaktär man vill värna i motiveringen, nämligen att "ett avskilt egnahemsområde med bostadshus i trä omgärdat av grönska på en liten höjd i den täta staden utgör del i det riksintressanta uttrycket”.

De boende anser att husen på Skjutbanegatan blir negativt påverkade av den föreslagna bebyggelsen och dess intrång på grönområdet. Deras uteplatser finns enbart på den södra sidan av husen, i riktning mot den nya bebyggelsen och mot det avsmalnade gångstråket med koncentrerad trafik på Viggeliden. När bebyggelsen kommer närmare följer skuggorna med och utblicken förändras. De ser en positiv förändring i det reviderade planförslaget där äldreboendets delats in i mindre huskroppar. Det gäller dock inte det översta huset i väster som de anser avviker för mycket i sitt uttryck och är för stort i sitt omfång. De boende anser att byggnaden är påträngande, särskilt för den västra övre delen av husraden på Skjutbanegatan. Byggnaden ligger högt och kommer att upplevas högre än det övriga äldreboendet. Den avviker från äldreboendet i övrigt och påminner mer om en institutionsbyggnad än om bostäder. De boende anser att denna byggnad bör förminskas och omgestaltas eller helst utgå.

De boende anser att den upplevda ”mur” som äldreboendet utgjorde i det tidigare planförslaget har brutits upp och ser positivt på detta men önskar att ”korridorerna” mellan husen inte blir upplysta dygnet runt eftersom det kan störa både de boende och djurlivet runt omkring. De ställer sig också frågande till om det är möjligt med den typen av öppenhet mellan husen med tanke på den hotbild som finns kopplat till Neuberghska. Det har sagts att hotbilden blir mindre med det nya förslaget men om kravet på teknisk slutenhet av byggnaderna kvarstår upplever de boende att hotbilden i stället närmat sig och påverkar även dem.

De boende önskar att den sömlösa övergången mellan trädgård och naturområde, där inga stängsel finns uppsatta, ska finnas kvar. De boende vittnar om ett rikt djurliv i dessa miljöer.

De boende uttrycker oro för att bli störda under byggtiden eftersom deras uteplatser ligger cirka 30 meter från byggarbetsplatsen, samt att djur och växter ska störas av den stökiga miljön.

Kommentar:

Stadsbyggnadsförvaltningen noterar upplösningen av bostadsrättsföreningen Sjöormen.

Det stämmer att grönytan kommer att minska. Kvaliteten på den kvarvarande ytan kommer dock att höjas i och med det parkförslag som staden tar fram. Avsikten är att stärka befintliga värden och tillföra nya rekreations- och lekvärden. Planförslaget påverkar den omgivande grönskan, men det bedöms inte innebära en risk för att den försvinner och därmed inte heller för att påtaglig skada uppstår för riksintresset. Planförslaget bedöms försvaga kulturmiljön. Sammantaget bedöms planförslaget innebära måttliga negativa konsekvenser för kulturmiljön. En avvägning har gjorts mellan de måttliga konsekvenserna för kulturmiljön och detaljplanens syfte, där syftet med detaljplanen har bedömts väga tyngre.

I planbeskrivningen framgår den bedömning som stadsbyggnadsförvaltningen gjort, att spridningskorridorens funktion inte äventyras eller påverkas nämnvärt av föreslagen bebyggelse. Förstärkningsåtgärder kommer att genomföras med avsikt att utveckla området till en mycket lämplig hackspettsbiotop. Den kartering av biotoper som staden genomfört i maj 2023 visar att miljön runt bostadsrättsföreningen Viva utgör mycket lämplig miljö. Det visar att naturmiljön kring ett nyligen utbyggt område fortsatt har kvar sitt värde som mycket lämplig miljö för den mindre hackspetten. Det visar att staden har kunnat hantera marken och genomföra åtgärder så att värdet kvarstår och till och med stärks. Mot bakgrund av att värdet kvarstått kring brf Viva bedöms att så fortsatt kommer gälla i anslutning till detta planförslag.

Parkområdet kommer bli mer skuggpåverkat av den nya bebyggelsen än tidigare situation och skillnaden är mest påtaglig under runt vår- och höstdagjämning. Den solstudie som gjorts visar att den nya bebyggelsen inte har någon skuggpåverkan på intilliggande trädgårdar vid höst- och vårdagjämningen. Under sommarmånaderna är skuggorna kortare. Under vinterhalvåret är skuggbilden generellt hög och den nya bebyggelsen har marginell påverkan på skuggbilden. Ökad beskuggning kommer troligtvis påverka träden mest. De undre vegetationsskikten är redan relativt skuggiga, och innehåller troligtvis arter anpassade till denna ståndort. I parkförslaget föreslås växter anpassade till området förutsättningar. Planförslaget bedöms inte innebära någon betydande påverkan.

Att både kunna cykla och gå eller åka moped genom parker och grönområden med ömsesidigt hänsynstagande är inget ovanligt i sig, och Viggeliden innebär en gen koppling som staden fortsatt vill erbjuda. Den utbyggnad som sker inom detaljplanen bedöms få marginell påverkan på gång- och cykelflödet mellan Doktor Allards gata och Sven Hultins plats. I den övre delen av Viggeliden kommer dock flödet öka, då möjligheten att gå/cykla genom den privata fastigheten tas bort, vilket innebär att de som använder den vägen i nuläget

kommer använda Viggeliden övre del istället. Breddningen av Viggeliden och den föreslagna nya rampen vid sidan av trappan syftar till att skapa ett stråk som kan hantera det framtida flödet av gående, cyklister och mopedister.

Stadsbyggnadsförvaltningen kan inte se att kopplingen till Syrengatans park kommer tappas till följd av planens genomförande. Viggelidens västra entré ska inte flyttas och gång- och cykelbana mellan de respektive parkerna kommer finnas kvar.

Hus nummer 1 omfattas av samma utformningsbestämmelser som de övriga husen. Byggnaden/hus nummer 1 tillåts vara lite högre än de andra på grund av terrängen för att åstadkomma en funktionell byggnad och för att möta Doktor Allards gata på ett stadsmässigt sätt.

Bebyggelsen avses inte utformas som en typisk institution, utan med tydliga inslag som knyter an till områdets karaktär. Glaspartierna kommer utföras indragna, delvis skylas med växtlighet, delvis orienteras åt olika håll och bedöms inte ge en ljussättning som nämnvärt påverkar omgivningen. Inte heller ett normalt bostadsbruk med inomhusbelysning anses medföra betydande olägenhet för omgivningen.

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.

Frågan om staket och stängsel längs Viggeliden hanteras i en eventuell bygglovsprövning. Planintressenten har kommunicerat att de inte har för avsikt att uppföra staket eller stängsel.

Frågor om buller, vibrationer, damning och transporter under byggtiden regleras inte i detaljplanen utan hanteras i samband med bygglov och byggprocessen. Byggherren ansvarar för att arbetet genomförs enligt gällande lagar och riktlinjer, och kommunen förutsätter att närboende informeras om tidplan, störningar och kontaktvägar. Eventuella klagomål på byggbuller, damm eller andra störningar hanteras av miljöförvaltningen som tillsynsmyndighet, och entreprenören är skyldig att vidta erforderliga skyddsåtgärder. Även om byggskedet kan innebära vissa störningar för närboende bedöms dessa vara tillfälliga och inte medföra långsiktiga olägenheter.

Under byggtiden kommer vissa naturområden att stängslas in så att påverkan på miljön undviks.

Bostadsrättsinnehavare, hyresgäster, boende

19. Boende på Syster Ainas gata

Den boende ifrågasätter utsänt ”fyrfärgstryck”/ritning och menar att detta material är otydligt. Den boende efterfrågar en ritning där den nya byggnadens bredd, längd och höjd anges.

Kommentar:

Bilderna har ett illustrativt syfte och visar en möjlig utformning enligt detaljplanens bestämmelser. För att hjälpa läsaren att förstå bilderna så finns ändå höjder angivna i illustrationerna, och bredd och längd går att jämföra med byggnaderna i omgivningen. Illustrationsritningarna har en skalstock för den som är intresserad av att mäta husens mått.

20. Boende på Syster Ainas gata

De boende motsätter sig föreslagen detaljplaneändring och hävdar att flera grönytor i området redan försvunnit i exploateringssyfte. Detta, menar de boende, påverkar boendekvaliteter som rekreationsförmåga och ljus negativt och hänvisar till ett flertal studier som påvisat detta. De menar också på att exploateringen strider emot stadens miljö- och klimatprogram eftersom den påverkar den biologiska mångfalden negativt. De boende lyfter också vikten av att värna om den kulturhistoriska miljön.

Kommentar:

Planen följer intentionerna i stadens översiktsplan. Planbeskrivningen redovisar både påverkan på natur- och kulturvärden samt relationen till miljö- och klimatprogrammet. Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer att intresset av att utveckla befintlig verksamhet, exempelvis äldreomsorg och skola, samt att möjliggöra bostadsändamål väger tyngre än den påverkan som planen medför. Vidare bedöms planen varken orsaka olägenheter för människors hälsa eller leda till en påtaglig försämring av boendekvaliteter.

21. Boende på Syster Ainas gata

Den boende ställer sig kritisk till att hugga ner träd för att bygga hus och tycker att det finns bättre platser att bygga på. Den boende menar att träden behövs för en rad ekosystemtjänster med hänvisning till att det kommer att behövas ännu mer i framtiden. Den boende tycker att bildmaterialet över planförslaget är otydligt och undrar om det är tänkt att alla träd längs Doktor Allards gata ska tas bort.

Kommentar:

Utveckling av den här specifika verksamheten måste ske i anslutning till den befintliga byggnaden, det vill säga på den här platsen.

Planbeskrivningen redovisar både påverkan på natur- och kulturvärden samt relationen till miljö- och klimatprogrammet. Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer att intresset av att utveckla befintlig verksamhet, exempelvis äldreomsorg och skola, samt att möjliggöra bostadsändamål väger tyngre än den påverkan som planen medför. Vidare bedöms planen varken orsaka olägenheter för människors hälsa eller leda till en påtaglig försämring av boendekvaliteter.

Det kommer behöva tas ned träd där kvartersmark/ny bebyggelse planeras. Staden har ingående diskussioner med exploatören om att påverkan på miljöerna under byggtiden utanför kvartersmark ska undvikas. Planförslagets påverkan på värden för rekreation, kulturmiljö, naturvärden, upplevelsevärden med mera innebär en påverkan på ekosystemtjänsterna i området. På platsen finns kulturella och stödjande tjänster. Kompensationsåtgärder ska genomföras som mildrar konsekvenserna. Under byggtiden kommer vissa naturområden att stängslas in så att påverkan på miljön undviks.

Kompensationsåtgärder, skydds- och förstärkningsåtgärder kommer genomföras i området för att stärka de naturvärden som finns. I planbeskrivningen framgår den bedömning som stadsbyggnadsförvaltningen gjort, att spridningskorridoren inte påverkas av föreslagen bebyggelse. Förstärkningsåtgärder kommer att genomföras med avsikt att utveckla området till en mycket lämplig hackspettsbiotop. Den kartering av biotoper som staden genomfört i maj 2023 visar att miljön runt bostadsrättsföreningen Viva utgör mycket lämplig miljö. Det visar att naturmiljön kring ett nyligen utbyggt område fortsatt har kvar sitt värde som mycket lämplig miljö för den mindre hackspetten. Det visar att staden har kunnat hantera marken och genomföra åtgärder så att värdet kvarstår och till och med stärks. Mot bakgrund av att värdet kvarstått kring brf Viva bedöms att så fortsatt kommer gälla i anslutning till detta planförslag.

22. Boende på Doktor Liborius gata

Den boende motsätter sig förtätning av området runt Noaks arks daghem och Landala Egnahemsområdet. Gång- och cykelvägar som går från korsningen vid Doktor Wigardhs gata och Doktor Allards gata är en av de mest använda från centrala/södra delarna av Guldheden. Skulle denna ramp tas bort som detaljplanen förespråkar, kommer det att stänga av möjligheten att nå Chalmers, Landala och centrum för boende i Guldheden som inte transporterar sig med bil eller kollektivtrafik, menar den boende.

Den boende anser att byggandet av en ny stor byggnad i parken skulle förfula området Landala Egnahem, förstöra ett viktigt grönområde och avverka träd som är viktiga för temperaturreglering, koldioxidupptagning och dagvattenfördröjning vilka är viktiga ekosystemtjänster i städer.

Den boende förespråkar en rivning av det gamla daghemmet och utveckling av en attraktiv park som kan göra staden vackrare och bättre rustad för klimatförändringar.

Kommentar:

Viggeliden kommer fortsatt att vara tillgänglig för cykel och barnvagn med mera då en ramp/gångbana kommer att anläggas intill/runt trappan i väster. Viggeliden avses breddas så att cyklister och gående kan mötas utan konflikter.

Planförslaget påverkar den omgivande grönskan, men det bedöms inte innebära en risk för att den försvinner och därmed inte heller för att påtaglig skada uppstår. Kulturmiljön bedöms inte försvagas på ett sådant sätt att dess läsbarhet går förlorad. Planförslagets konsekvenser för kulturmiljön har belysts i både planbeskrivningen och miljökonsekvensbeskrivningen. En avvägning har gjorts mellan de måttliga konsekvenserna för kulturmiljön och detaljplanens syfte, där syftet har bedömts väga tyngre.

Planförslagets påverkan på värden för rekreation, kulturmiljö, naturvärden, upplevelsevärden med mera innebär en påverkan på ekosystemtjänsterna i området. På platsen finns kulturella och stödjande tjänster. Kompensationsåtgärder ska genomföras som mildrar konsekvenserna.

Tack för förslaget om hur en park skulle kunna utvecklas i området! Förhoppningsvis kan det parkförslag som tagits fram för den parkmiljö som kommer vara kvar längs Viggeliden bidra till en vackrare och mer robust stad.

23. Boende på Doktor Liborius gata

Den boende ifrågasätter minskandet av naturområden i städerna och föreslår att man bygger ut städerna istället för att förtäta. Den boende argumenterar för att det vore en större miljömässig förtjänst att eliminera alla privata fordon i staden (med undantag) än att bygga tätt.

Kommentar:

Området ligger inom det som kallas för den "utvidgade innerstaden" i centrala Göteborg. I stadens översiktsplan anges att staden ska förtätas inåt. Detaljplanen följer intentionerna i översiktsplanen.

Utveckling av den här specifika verksamheten måste ske i anslutning till den befintliga byggnaden, det vill säga på den här platsen.

En del av den yta längs Viggeliden som uppfattas som park idag, utgör i själva verket kvartersmark, det vill säga privat mark. Detaljplanen innebär att en marginell minskning av allmän plats, 40 kvadratmeter allmän plats tas i anspråk för bebyggelse.

Planbeskrivningen redovisar både påverkan på natur- och kulturvärden samt relationen till miljö- och klimatprogrammet. Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer att intresset av att utveckla befintlig verksamhet, exempelvis äldreomsorg och skola, samt att möjliggöra bostadsändamål väger tyngre än den påverkan som planen medför. Vidare bedöms planen varken orsaka olägenheter för människors hälsa eller leda till en påtaglig försämring av boendekvaliteter.

24. Boende på Egnahemsvägen

Den boende tycker att det är synd att bygga igen den S-formade gångväg som idag går från Doktor Wigardhs gata ner till Viggeliden eftersom den utgör en genväg mellan södra Guldheden och Chalmers, vilken är särskilt viktig för cykeltrafiken då den inte innehåller några trappor.

Kommentar:

Viggeliden kommer fortsatt att vara tillgänglig för cykel och barnvagn med mera då en ramp/gångbana kommer att anläggas intill/runt trappan i väster. Viggeliden avses breddas så att cyklister och gående kan mötas utan konflikter.

25. Boende på Doktor Liborius gata

Den boende motsätter sig förslaget i sin helhet och tycker att man ska bevara naturen i Göteborg och i stället bebygga outnyttjad yta som parkeringsplatser och grusplaner i staden. Den boende är upprörd över framförhållningen på den inbjudan som skickades ut i syfte att berätta om det tilltänkta bygget samt höra de

boendes synpunkter eftersom den skickades ut för sent, vilket gav för lite tid att förbereda sig på. Den boende tycker att man kan renovera upp den gamla byggnaden som redan står där i stället för att bygga nytt.

Kommentar:

Planen följer intentionerna i stadens översiktsplan.

Utveckling av den här specifika verksamheten måste ske i anslutning till den befintliga byggnaden, det vill säga på den här platsen. Planintressenten har tidigt i processen kommunicerat att det inte är något alternativ att bygga på befintlig byggnad, då det inte går att åstadkomma samma funktioner eller stämmer med den befintliga verksamhetens struktur.

Staden har inte skickat ut någon specifik inbjudan. Möjligen refereras till information om planförslaget från er fastighetsägare, vilket staden inte kan påverka.

26. Boende på Skjutbanegatan

Den boende anser att det nya planförslaget är förbättrat då huset mot Landala Egnahem har brutits upp i visuellt mindre delar och ska följa de befintliga husen i skala och materialval. Dock är husen fortfarande för höga. Den boende efterfrågar höjderna för de befintliga husen på Skjutbanegatan i planbeskrivningen för att kunna jämföra dem med den nya bebyggelsen, samt en illustrationsbild rakt från norr för att kunna se om de till synes fristående byggnadsvolymerna är sammankopplade eller inte. Den boende anser att huskropparna ska vara sammankopplade med ett genomsiktligt material så att det finns en siktlinje mellan byggnadsvolymerna.

Kommentar:

Nocken på de befintliga husen längs Skjutbanegatan varierar mellan + 71,7 meter över nollplanet i den östligaste delen till + 75,5 meter över nollplanet i den västligaste delen, närmst Doktor Allards gata. Detta kan jämföras med en planerade bebyggelsen, där högsta tillåtna nockhöjd är +76 meter över nollplanet. Byggnaden närmast Doktor Allards gata tillåts dock ha en nockhöjd på upp till +79 meter över nollplanet.

Höjderna för två byggnaderna längs Skjutbanegatan redovisas i planbeskrivningen genom två illustrationer under avsnittet *Överväganden och konsekvenser*. Illustrationerna visar hur den föreslagna bebyggelsen förhåller sig till den befintliga terrängen och omgivande hus, samt tydliggör skillnaderna i nockhöjd mellan de planerade och befintliga byggnaderna.

Tillbyggnaden består av flera olika byggnadsvolymer, där de utskjutande volymerna mot Viggeliden utgör den karaktäristiska huvudparten av utbyggnaden vad gäller den norra delen. Dessa volymer är dock sammanbyggda i söder, med en byggnadsvolym som länkar samman alla volymerna. Hus nummer 1 närmast Doktor Allards Gata är dock fristående och enbart sammanlänkad under mark med övriga delar.

Det finns en planbestämmelse vars innebörd innebär att det ska vara fasadmaterial av genomsiktligt glas mellan de olika byggnadsvolymerna mot Viggeliden. En siktlinje *genom* volymerna är inte möjligt då de inte kommer vara

byggnadstekniskt fristående. En siktlinje lämnas dock öppen mellan hus 1 och 2 som inte får sammanbyggas. Syftet med det avvikande materialet, det vill säga glasfasaderna, är främst att bryta ned skalan i hela tillbyggnaden, inte att åstadkomma siktlinjer mellan byggnaderna. Utöver bestämmelsen om glasmaterial i fasad mellan volymerna finns en planbestämmelse som skiljer den södra volymen i höjd från de nordliga volymerna. På de utskjutande volymerna närmast Viggeliden ska fasadmaterialet också variera, sockeln ska utföras i ett material och övriga våningsplan i ett annat. Det gör också att tillbyggnaden som helhet bryts ned i skala.

Eftersom de olika byggnadsvolymerna mot Viggeliden inte står på en linje så finns ingen punkt där tillbyggnaden och dess ingående byggnadsvolymer kommer upplevas som en solid byggnad. Effekterna av de olika bestämmelserna med syfte att bryta ned tillbyggnadens skala kommer därmed verka även när man betraktar tillbyggnaden “rakt från norr”. Någon ytterligare illustrationsbild kommer inte att tas fram.

27. Boende på Skjutbanegatan

De boende anser att Landala Egnahemsområdet är ett säreget område där människor inte enbart bor utan besöks av människor som promenerar, motionerar, och studerar arkitektur. I litteratur och i föreläsningar framhålls Landala Egnahem som ett föredömligt exempel på trädgårdsstad. De boende anser att upplevelsen av riksintresset som helhet kommer att påverkas påtagligt av en utbyggnad av Neuberghska ålderdomshemmet, skola, förskola och forskarbostäder som planeras inom riksintressets gräns. De är kritiska till den minskning av grönområdet vid Viggeliden som minskar från 80 till 30 meter i bredd.

De boende anser att kransen av grönska runt omkring Landala Egnahem är viktig och att planerad bebyggelse kommer att ha en negativ inverkan på rekreation och de många vilda arter av växter, djur och fåglar som lever där.

De boende uttrycker oro för risk för attentat mot ålderdomshemmet och hänvisar till polisiär dygnetruntbevakning under senare tid. Tillägg av nya lokaler och verksamheter inom området kommer att öka attentatsriskerna både för verksamma inom stängslet såväl som för närboende utanför, menar de boende.

De boende anser att argumentet från byggintressenten och kommunen att verksamheterna inom området är öppna för alla i staden är en sanning med modifikation eftersom ålderdomshemmet såväl som förskole- och skolverksamheten har en stark religiös prägel och därför nyttjas till 65% av människor tillhörande denna religion. Till nybyggnadsplanerna hör också personalbostäder, forskarbostäder samt ett höghus med smålägenheter för studenter och kontorsutrymmen som genom förläggning till ett instängslat högsäkerhetsområde begränsar intresset för icke-konfessionella användare.

De boende ställer sig kritiska till att byggintressenten i förberedande syfte köpt upp Scoutstugan som sedan många år huserat en kooperativ förskola som nu tvingats flytta till andra lokaler med betydligt sämre utemiljö för barnen.

De boende uttrycker oro för de omfattande störningar som uppskattas till 25 månader, både för egen del och för permanent skada på flora och fauna runt Viggeliden.

De är också kritiska till de relativt omfattande sprängningar som kommer att företas under exploateringen. De menar att Landala Egnahem är känsligt i sin helhet eftersom husen vilar på 100-åriga stengrunder och ett flertal stenmurar av varierande höjd som bidrar starkt till områdets karaktär.

Kommentar:

Stadsbyggnadsförvaltningen anser att intentionerna i översiktsplanen avseende riksintresset har följts. Planområdet ligger utanför den byggda miljön, där stor restriktivitet mot förtätning gäller. Planförslaget påverkar den omgivande grönskan, men det bedöms inte innebära en risk för att den försvinner och därmed inte heller för att påtaglig skada uppstår. Kulturmiljön bedöms inte försvagas på ett sådant sätt att dess läsbarhet går förlorad. Planförslagets konsekvenser för kulturmiljön har belysts i både planbeskrivningen och miljökonsekvensbeskrivningen. En avvägning har gjorts mellan de måttliga konsekvenserna för kulturmiljön och detaljplanens syfte, där syftet har bedömts väga tyngre.

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.

Planbeskrivningen är det dokument som beskriver detaljplanens innehåll, intentioner och genomförande. Som framgår av texten kommer området planläggas som kvartersmark, vilket inte syftar till att vara öppet för allmänheten. Försäljning/köp av fastigheter som eventuellt föregått planprocessen kan inte hanteras inom ramen för detaljplanen.

Planförslaget innebär en förändring av befintliga grönytor samt påverkan på rödlistade arter och lek- och rekreationsvärden. Påverkan bedöms inte vara så betydande att den utgör hinder för exploatering. Kompensationsåtgärder, skydds- och förstärkningsåtgärder kommer genomföras i området för att stärka de naturvärden som finns. I planbeskrivningen framgår den bedömning som stadsbyggnadsförvaltningen gjort, att spridningskorridorens funktion inte äventyras eller påverkas nämnvärt av föreslagen bebyggelse. Förstärkningsåtgärder kommer att genomföras med avsikt att utveckla området till en mycket lämplig hackspettsbiotop. Den kartering av biotoper som staden genomfört i maj 2023 visar att miljön runt bostadsrättsföreningen Viva utgör mycket lämplig miljö. Det visar att naturmiljön kring ett nyligen utbyggt område fortsatt har kvar sitt värde som mycket lämplig miljö för den mindre hackspetten. Det visar att staden har kunnat hantera marken och genomföra åtgärder så att värdet kvarstår och till och med stärks. Mot bakgrund av att värdet kvarstått kring brf Viva bedöms att så fortsatt kommer gälla i anslutning till detta planförslag.

Staden har ingående diskussioner med exploatören om att påverkan på miljöerna under byggtiden utanför kvartersmark ska undvikas. Under byggtiden kommer vissa naturområden att stängslas in så att påverkan på miljön undviks.

Omgivningspåverkan under byggskedet bedöms bli begränsad med hänsyn till jord- och bergschakter samt fyllningar. Skonsam konturssprängning eller wiresågning är exempel på genomförbara metoder. Dimensionerande objekt för bergschakter utgörs av Neubergskas befintliga anläggning och verksamhet, medan även Chalmers Teknikpark, bebyggelse längs Skjutbanegatans nedre del och flerbostadshusen söder om Doktor Allards gata särskilt ska beaktas. En detaljerad inventering av berörda objekt ska ligga till grund för riskanalys och bedömning av känslighet för accelerationer och vibrationer. Kontrollprogram med erforderliga gränsvärden ska upprättas för att säkerställa att ingen skadlig omgivningspåverkan uppstår under genomförandet. Verksamheten har dessutom ett eget intresse av att begränsa påverkan, då äldre personer och barn på förskolan inom området kräver särskild hänsyn.

28. Boende på Skjutbanegatan

Den boende anser att nya planförslaget till detaljplan för utbyggnad av Neuberghskas äldreboende i Landala Egnahem endast är ett marginellt förbättrat förslag jämfört med det förra förslaget och att det stora ingreppet på riksintresset är detsamma.

Den boende ställer sig kritisk till ”hus nr 1” som ligger på områdets högsta del, vilket kommer att påverka egnahemsområdet i mycket hög grad, förstöra utblickar från Skjutbanegatan och uppfattas som en mur bakom Sjöormens hus. Utifrån detta menar den boende att den egna fastigheten bör betraktas som sakägare.

Kommentar:

Stadsbyggnadsförvaltningen anser att intentionerna i översiktsplanen avseende riksintresset har följts. Planområdet ligger utanför den byggda miljön, där stor restriktivitet mot förtätning gäller. Planförslaget påverkar den omgivande grönskan, men det bedöms inte innebära en risk för att den försvinner och därmed inte heller för att påtaglig skada uppstår. Kulturmiljön bedöms inte försvagas på ett sådant sätt att dess läsbarhet går förlorad. Planförslagets konsekvenser för kulturmiljön har belysts i både planbeskrivningen och miljökonsekvensbeskrivningen. En avvägning har gjorts mellan de måttliga konsekvenserna för kulturmiljön och detaljplanens syfte, där syftet har bedömts väga tyngre.

Byggnaden/hus nummer 1 tillåts vara 3 meter högre än de andra, på grund av terrängen för att åstadkomma en funktionell byggnad och för att möta Doktor Allards gata på ett stadsmässigt sätt. För jämförelsens skull kan nämnas att samma princip redan tillämpas för de fem husen längs Skjutbanegatan närmast planområdet. Höjdskillnaden mellan det första huset i öster och det sista huset i väster, närmast Doktor Allards gata, uppgår till cirka 3,5 meter.

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.

Övriga

29. Naturskyddsföreningen

Naturskyddsföreningen ställer sig positiv till att åtgärderna som planförslaget föreslår för mindre hackspett och tvåtandad spolsnäcka. Dock önskar föreningen förtydligande över hur många träd som planeras att fällas och vilka dessa är. Ju äldre ett träd är desto högre naturvärde har det och fler ekosystemtjänsten uppnås. Det är av största vikt att behålla så många äldre träd som möjligt för att bemöta stadens mål.

Naturskyddsföreningen ser gärna att skötseln av parkmiljön anpassas så att den biologiska mångfalden främjas.

Planförslaget är placerat mycket nära kollektivtrafik och det övergripande cykelvägnätet. Enligt mobilitets- och parkeringsutredningen uppfylls alla kriterier för ”Sammanvägd tillgänglighet” enligt stadens riktlinjer. Detta argumenterar för att begränsa antalet parkeringsplatser till så få som möjligt. Just nu föreslås 0,4 bilplatser/lägenhet för boende vilka ska anläggas i underjordiskt bilgarage. Detta kan resultera i en kostnad som antingen kommer subventioneras av skattepengar eller behöva betalas av framtida boende. Naturskyddsföreningen ser kritiskt på detta då underjordiska garage är en kostsam lösning för att bemöta ett hållbart val av transportmedel.

Föreningen föreslår:

- Bevara så mycket av den befintliga naturen som möjligt, detta inkluderar både levande och dött växtmaterial.
- Av de träd som måste fällas, bevara den döda veden inom fastigheten.
- Anpassa den nya parkmiljön till att uppnå ekologiska funktioner och främja naturliga processer.
- Anpassa skötsel av samtliga grönstrukturer inom fastigheten för att främja och öka den biologiska mångfalden.
- Minimera hårdgjorda ytor i första hand men för de ytor som måste göras hårdgjorda, använd genomsläpplig markbeläggning för bättre dagvattenhantering.
- Allt nytt växtmaterial som introduceras ska vara inhemskt för att främja den lokala biologiska mångfalden.

Kommentar:

Exakt hur många träd som kan behöva tas ned går i dagsläget inte att redogöra för. Det kommer behöva tas ned träd där kvartersmark/ny bebyggelse planeras. Staden har ingående diskussioner med exploatören om att påverkan på miljöerna under byggtiden utanför kvartersmark ska undvikas. Staden har för avsikt att så många träd som möjlighet ska behållas. Under byggtiden kommer vissa naturområden att stängslas in så att påverkan på miljön undviks.

De förslag som föreningen inkommer med har varit utgångspunkten i det parkförslag och åtgärds- och skötselplan som tagits fram och utgör relevant input till det fortsatta arbetet.

Bebyggelsen kommer utföras med flera våningsplan i suterräng.

30. Landala Egnahemsförening

Riksintresset

Planförslagets hela norra del ligger inom riksintresset Landala Egnahem. Planförslagets omfattning och utformning i hela norra delen innebär att riksintresset förlorar de värden som anges i riksintressebeskrivningen. Det innebär inget annat än ett påtagligt ingrepp i riksintresset, trots föreslagna kosmetiska anpassningar.

Slutordet i den antikvariska konsekvensbeskrivningen, som bilagts planförslaget, pekar bland annat 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 promenaden på Viggeliden genom parken.

Samrådshandlingen

Planhandlingarna har varit mycket omfattande redan i det tidiga samrådsskedet. Föreningen 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 varit tillräckligt för att inte gå vidare med planarbetet.

Det är minst sagt märkligt att ett område som klassats som ett kulturmiljöområde med riksintresse plötsligt kan tas i anspråk för nybyggnation av främst ekonomiska skäl. Vilka signaler sänder detta om seriositeten med denna typ av riksintresse?

Föreslagen bebyggelse

Föreslagen ny bebyggelse har i viss mån anpassats till områdets karaktär sedan förra samrådet 2022. De fem nya sammanbyggda huskropparna skulle totalt komma att förändra miljön i södra delen av Landala Egnahem. I stället för dagens lugna gröna omgivning kommer byggnaderna att minska bredden på den gröna korridoren mellan Chalmers/Mossen och Guldheden från cirka 70 meter till cirka 35 meter, det vill säga en halvering. Huskroppen som ligger högst upp, närmast Doktor Allards gata är ritad högre (+79 meter) än de övriga (76 - 75,5 meter) vilket verkar ologiskt och stör helheten. Det är det huset som ligger närmast grannhuset på Skjutbanegatan.

På kvällstid kommer byggnaderna att vara upplysta eftersom flera lägenheter mot norr endast har fönster åt detta håll. Därtill kommer de glasade partierna som kopplar samman byggnaderna troligen att vara belysta och ge stora ljusfält ut mot den angränsande bebyggelsen. Detta kommer utan tvekan att leda till en institutionskänsla samt påverkan på riksintresset.

Byggrätten anges till 4 500 kvadratmeter bruttoarea. Det motsvarar en ungefär lika stor yta som 40% av husen i Landala Egnahem. Därtill föreslås utbyggnad med ett höghus i söder. Ett inhägnat institutionsområde som redan är stort skulle bli ännu större.

Säkerhet

Föreningen noterar att ingen säkerhetsanalys presenteras i planansökan och att inga yttranden inkommit från polisen. Enligt utsago på informationsträffen på

Neuberghska äldreboendet den 4 februari -25 bedöms inte attentatsriskerna förändras av en utökning av verksamheten. Detta är svårt att förstå eftersom stora mål förefaller mer attraktiva för terroristattacker än små och intresset från terrorister torde öka med omfånget på det konfessionella särintresset. Dessutom måste en utökad verksamhet innebära flera in och utpasseringar per dag vilket ställer större krav på säkerhetspersonalen med mera.

Gestaltning

Föreningen hänvisar till skrivningar om gestaltningen i planbeskrivningen. Det är generellt goda ambitioner men vanligtvis ger den formella plankartan relativt fria händer att utforma byggnaderna. När bygglov ska sökas och prövas finns en risk att det blir en enklare eller annorlunda byggnad på grund av ekonomiska skäl eller annat. För att säkerställa att så inte sker krävs en mycket detaljerad plan, vilket antyds ovan, men detta kräver i sin tur att byggnaderna är projekterade i detalj när planen godkänns.

Södra delen av planförslaget

Den föreslagna södra byggnaden med ett höghus i upp till 12våningar, 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 att det visuellt skulle komma att höra ihop med de tre Vivahusen i sex våningar. Avståndet till dessa hus är dock stort och ett höghus enligt planförslaget skulle komma att ligga för sig själv. Det vore naturligare att stanna vid fyra-sex våningar i harmoni med befintliga hus på andra sidan Doktor Allards gata. Med 12 våningar skulle det bli ytterligare en negativ påverkan på riksintresset.

Miljökonsekvensbeskrivningen

I stället för att utreda det nya förslagets påverkan på riksintresset från grunden har man jämfört det nya förslaget med det tidigare. Om man i ett första förslag gör riktigt dåligt ifrån sig och det därmed bedöms som mycket negativt för riksintresset och sedan vidtar förbättringsåtgärder så att det inte blir riktigt lika illa, ska konsekvenserna då bli acceptabla? Detta förefaller som den taktik som har använts i detta planarbete.

Ur miljökonsekvensbeskrivningen, konsekvenser för riksintresset: "Efter samrådet har detaljplanen med anledning av inkomna samrådssynpunkter anpassats genom revidering av planförslaget och komplettering med tydligare planbestämmelser. Sammantaget bedöms det nuvarande planförslaget innebära måttliga negativa konsekvenser för kulturmiljön. Planförslaget bedöms, efter anpassningar, inte innebära risk för påtaglig skada på riksintresset. Som jämförelse innebär nollalternativet inga konsekvenser för kulturmiljövärdena eftersom nu gällande planer begränsar byggrätten i området. Självfallet är det mot nollalternativet konsekvenserna ska jämföras.

Grönstrukturutredningen och förekomsten av hotade arter (liten hackspett och tvåtandad spolsnäcka)

Bredden på korridoren av grönska utmed Viggeliden mellan Chalmers/Mossen och Doktor Allards gata som tydligt syns på grönstrukturutredningens kartor kommer att halveras med den nya detaljplanen. Denna gröna länk är den enda öst - västliga länken mellan Mossen och Guldhedsskogen. Det förefaller troligt att

halveringen av korridoren kommer att verka menligt för fåglar och andra djurs möjligheter till passage mellan områdena.

Sakägare

De fem fastigheterna längst i söder mot äldreboendet är den enda delen av Landala Egnahem som ansetts som sakägare. Dessa fem fastigheter skulle bli kraftigt berörda av planförslaget, i synnerhet då man har trädgårdar bara åt söder. Genom att riksintresset försvagas kommer deras attraktivitet och därmed ekonomiska värde troligen att försämras. Men husen på norra sidan om Skjutbanegatan bör också betraktas som sakägare. Deras närmiljö skulle också påverkas negativt. Fastigheterna Tärnan 13, 21, 22, 23, 24 och 25 bör således betraktas som sakägare.

Kommentar:

Riksintresset, samrådshandlingen och föreslagen bebyggelse:
Stadsbyggnadsförvaltningen anser att intentionerna i översiktsplanen avseende riksintresset har följts. Planområdet ligger utanför den byggda miljön, där stor restriktivitet mot förtätning gäller. Planförslaget påverkar den omgivande grönskan, men det bedöms inte innebära en risk för att den försvinner.

Planförslaget bedöms inte innebära risk för påtaglig skada på riksintresset för kulturmiljövården, eller att identifierade värden inom planområdet från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt, förvanskas. Planförslaget bedöms försvaga kulturmiljön. Sammantaget bedöms planförslaget innebära måttliga negativa konsekvenser för kulturmiljön.

Planförslagets konsekvenser för kulturmiljön har belysts i både planbeskrivningen och miljökonsekvensbeskrivningen. En avvägning har gjorts mellan de måttliga konsekvenserna för kulturmiljön och detaljplanens syfte, där syftet har bedömts väga tyngre.

Planförslaget har bearbetats och miljöbedömts. Bedömningen framgår i miljökonsekvensbeskrivningen som anger måttliga negativa konsekvenser för kulturmiljön. Det bedöms inte föreligga någon risk att riksintresset påtagligt skadas. Om riksintresset *inte påtagligt skadas* så anses riksintresset tillgodosetts. Länsstyrelsens yttrande i granskningen visar att kommunen har gjort rätt bedömning gällande byggrätterna.

Byggnaden/hus nummer 1 tillåts vara lite högre än de andra på grund av terrängen för att åstadkomma en funktionell byggnad och för att möta Doktor Allards gata på ett stadsmässigt sätt.

Synpunkten om ljusstörning har noterats. Kommunen bedömer dock att behovet av nya äldrevårdsplatser väger tyngre än den begränsade påverkan som eventuella upplysta fönster och fasader kan innebära för närboende.

Bebyggelsen avses inte utformas som en typisk institution, utan med tydliga inslag som knyter an till områdets karaktär. Glaspartierna kommer utföras indragna, delvis skylas med växtlighet, delvis orienteras åt olika håll och bedöms inte ge en ljussättning som nämnvärt påverkar omgivningen. Eftersom ljuset kommer från bostäder – och inte från stark fasadbelysning eller skyltar – anses det inte medföra påtaglig skada på riksintresset. Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer att det främst är utformning av fasader, materialval och gestaltning som är

avgörande för att bedöma påverkan på riksintresset. En kulturmiljö skulle kunna påverkas negativt av stark extern ljussättning, men normalt bostadsbruk med inomhusbelysning genom fönster anses inte innebära någon skada på riksintresset.

Planområdet ligger inom det som i översiktsplanen benämns som den utvidgade innerstaden. Inriktningen för innerstaden är att utbyggnad främst ska ske genom förtätning. Planen följer intentionerna i stadens översiktsplan. Den i jämförelse höga exploateringen inom planområdet jämfört med Landala Egnahem är ett mer effektivt sätt att bygga i innerstaden. Det som dessutom skapar en dynamisk stadsmiljö är variationen av funktioner, bostadstyper, omfattning och utförande.

Säkerhet: 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.

Gestaltning: Länsstyrelsens yttrande i granskningen visar att kommunen har gjort rätt bedömning gällande byggrätterna. Plankartan är tillräckligt detaljerad i fråga om reglering av utformning, och bestämmelserna sammantaget säkerställer att den tillkommande bebyggelsen anpassas väl till omgivningen och till områdets kulturhistoriska karaktär.

Södra delen av planförslaget: I miljökonsekvensbeskrivningen framgår bedömningen kring det höga huset i söder. Byggnaden uppförs på ett större avstånd från riksintresseområdet och ansluter till annan hög bebyggelse i närområdet. Byggnaden bedöms inte ha någon nämnvärd påverkan på riksintresseområdet utan har genom sin höjd främst en påverkan på bevarandeområdet Chalmers.

Miljökonsekvensbeskrivning: Göteborg stad vill utveckla och förtäta staden. Stadens översiktsplan anger de övergripande rekommendationerna för stadsutvecklingen och den mer detaljerade processen och hanteringen sker i en planprocess. En planprocess går ut på att pröva markens lämplighet för en föreslagen bebyggelse, där initiativet för bebyggelsen kommer från fastighetsägaren. Systemet är uppbyggt kring att det är just en process där förslaget formas från tidig idé till slutligt utförande i bygglovsskedet. All ny bebyggelse går igenom processen där det som föreslås utvecklas utifrån inkomna synpunkter under processens gång.

Syftet med miljökonsekvensbeskrivningen är den är en del av planprocessen, där de olika stegen bedöms och relateras till. Som handling och bedömning är miljökonsekvensbeskrivningen ändock självständig. I miljökonsekvensbeskrivningen gör en sammanlagda bedömning av planförslaget utifrån de vid tiden gällande utförandet. Det är inte i relation till en tidigare

version, även om hänvisningar till samrådet görs, av pedagogiska skäl för att påvisa processen.

I planbeskrivningen beskrivs nollalternativet. Nollalternativet bedöms vara positivt ur kulturmiljösynpunkt samt naturmiljösynpunkt då exploatering av befintlig sänt och borttagande av växtligheten uteblir. Riksintresseområdets inramning bevaras intakt utan påverkan av att stadsmässig bebyggelse uppförs inom riksintresseområdets avgränsning. Nollalternativet medför heller inga negativa konsekvenser på kulturmiljövärden i övriga kringliggande områden. Eftersom det alltid finns flera intressen som råder behöver en avvägning ske mellan dessa i planprocessen. En fråga om bebyggelse kan därmed inte bara vägas i relation till en aspekt, till exempel kulturmiljövärdet, utan övriga intressen behöver också vägas in. Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer att redovisad användning kan anses vara den från allmän synpunkt mest lämpliga utifrån planområdets förutsättningar och föreliggande behov. Avvägningar har gjorts mellan olika allmänna intressen, såsom riksintresse för kulturmiljövården, övriga kulturmiljövärden, naturvärden, friyta för barn samt verksamhetsintresset. Att skapa utvecklingsmöjligheter för exempelvis äldreomsorg och skola samt att möjliggöra bostadsändamål bedöms väga tungt mellan rådande intressen. Befintlig verksamhet är unik utifrån inriktning och upptagningsområde och det är av vikt att låta verksamheten fortsätta utvecklas, dels på den etablerade platsen som i sig är ett lämpligt läge i staden, dels som funktion. Verksamhetens konfessionella särprägel är en viktig enskild verksamhet med en specifik målgrupp och ett gemenskapsnav och upptagningsområde för hela västra Sverige. Verksamheten är även en del av stadens försörjning av äldrevårdsplatser.

Grönstruktur: Inom ramen för miljöbedömningen gjorde kommunen en undersökning enligt miljöbalken och höll avgränsningssamråd med Länsstyrelsen. Länsstyrelsen instämde i kommunens bedömning att planens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan för naturmiljö eller artskydd. Dessa frågor har därför hanterats inom behovsbedömningen och redovisas i planbeskrivningen.

Av planbeskrivningen framgår bland annat att spridningskorridorens funktion inte påverkas av den föreslagna bebyggelsen och att en åtgärds- och skötselplan för mindre hackspett har tagits fram. Den samlade påverkan på naturmiljön bedöms därmed som marginell. Förstärkningsåtgärder kommer att genomföras i syfte att utveckla området till en mycket lämplig biotop för mindre hackspett. Även kompensationsåtgärder kommer att göras för ekosystemtjänster. Den kartering av biotoper som staden genomförde i maj 2023 visar att miljön kring bostadsrättsföreningen Viva utgör en mycket lämplig livsmiljö för arten. Detta visar att naturmiljön kring ett nyligen utbyggt område har behållit sitt värde och till och med stärkts, vilket indikerar att staden har lyckats hantera marken på ett hållbart sätt. Mot bakgrund av att värdet har bestått kring Brf Viva bedöms samma förhållande gälla i anslutning till detta planförslag.

Förvaltningen delar inte föreningens påstående att bredden på grönområdet enligt grönstrukturutredningens kartor skulle halveras. I parkens mitt föreslås breddningen av allmän platsmark, medan en mindre del av allmän plats tas i anspråk i norr och söder till förmån för utökning av kvartersmark. Sammanlagt omfattar ianspråktagandet cirka 40 kvadratmeter allmän platsmark.

Sakägare: 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.

Revideringar

Planförslaget har reviderats efter granskning. Revideringen innebär att planbeskrivningen har utvecklats avseende gestaltningen av allmän plats (park) samt tillgänglighet och framkomlighet för räddningstjänsten. I plankartan har en bestämmelse ändrats från skyddsbestämmelse till utformningsbestämmelse. Berörd fastighetsägare har informerats om revideringen.

Utöver ovan nämnda revideringar har redaktionella justeringar genomförts, avseende korrigering av stavfel samt förtydliganden i text och illustrationer. Eftersom revideringen inte innebär någon väsentlig ändring av förslaget erfordras inte någon ny granskning.

Arvid Törnqvist
Planchef

Hamid Akhlaghi Boozani
Projektledare

Bilagor

- ***Lista över samrådskrets***
- ***Länsstyrelsens yttrande*** *med dess bilagor.*

Bila 1: Lista över samrådskrets

Kommunala nämnder och bolag med flera
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
Idrotts- och föreningsnämnden/förvaltningen
Stadsfastighetsnämnden/förvaltningen

Statliga och regionala myndigheter med flera
Lantmäterimyndigheten
Länsstyrelsen
Polismyndigheten
Skanova Nätplanering D3N
Statens geotekniska institut
Vattenfall Eldistribution AB

Sakägare
Utsänt enligt fastighetsförteckning

Bostadsrättsinnehavare, hyresgäster, boende
Närboende som lämnat synpunkter tidigare
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

Datum
2025-03-04

Diarienummer
2915-2025

Göteborgs Stad
stadsbyggnad@stadsbyggnad.goteborg.se

Granskningsyttrande över detaljplan för äldreboende med mera vid Doktor Allards Gata inom stadsdelen Guldheden i Göteborgs kommun, Västra Götalands län

Handlingar daterade januari 2025 för samråd enligt 5 kap. 22 § plan- och bygglagen (PBL 2010:900)

Länsstyrelsens samlade bedömning

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap. 10 § PBL och nu kända förhållanden att planen inte kan accepteras och kan därför komma att prövas av Länsstyrelsen om den antas.

Motiv för bedömningen

Detta yttrande lämnas med stöd av 5 kap. 22 § plan- och bygglagen (PBL). Enligt 5 kap. 22 § PBL ska det av yttrandet framgå om förslaget innebär strida mot någon av de fem ingripandegrunderna.

Länsstyrelsen befarar inte att:

- Mellankommunal samordning blir olämplig
- Miljökvalitetsnormer (MKN) inte följs
- Strandskydd upphävs i strid med gällande bestämmelser

Länsstyrelsen befarar dock att:

- Riksintresse kommer att skadas påtagligt
- Bebyggelse blir olämplig eller ett byggnadsverk olämpligt med hänsyn till människors hälsa och säkerhet eller till risken för olyckor, översvämning eller erosion.

Riksintresse – kulturmiljövård

Länsstyrelsens bedömde att planförslaget i samrådsskedet riskerade att medföra påtaglig skada på riksintresse för kulturmiljö. Länsstyrelsens bedömning gjordes utifrån den föreslagna

dominerande volymen som också saknade regleringar av bland annat fasadernas gestaltning och färgsättning. Vidare bedömde Länsstyrelsen att planförslaget skulle innebära stora ingrepp i det gröna parkbältet mellan planområdet och Landala egnahemsområde som är en del av riksintressets uttryck.

Det nuvarande planförslaget har bearbetats vad gäller utformning, volym och gestaltning vilket säkerställts med regleringar i plankartan. För parkområdet har bestämmelsen PARK lagts in i plankartan och vissa större lövträd har fått bestämmelsen a_1 och träd$_1$, vilket är positivt.

I MKB har planförslaget efter vissa anpassningar bedömts innebära måttliga negativa konsekvenser för kulturmiljön. Länsstyrelsen instämmer i den bedömningen och att planförslaget vad gäller den föreslagna byggnaden i sin nuvarande utformning inte medför påtaglig skada på riksintresse för kulturmiljö.

Länsstyrelsen vill dock framföra att det fortsatt saknas en tydlig redovisning av hur Viggelidens framtida utformning är tänkt att anpassas med hänsyn till riksintresset. I planbeskrivningen anges på sida 73 att den befintliga gångbanan Viggeliden ska breddas. Det framgår inte tydligt av planbeskrivningen eller plankartan hur stor en breddning av stigen är tänkt att göras. En alltför tilltagen breddning av vägen riskerar att inverka negativt på områdets kulturmiljökaraktär. Det behöver framgå på ett tydligt sätt i planhandlingarna hur stigen är tänkt att breddas och vilken påverkan på kulturmiljön det medför. Länsstyrelsen har tagit del av det gestaltningsförslag för parkområdet som Sweco har tagit fram på uppdrag av Göteborgs stad. Av detta underlag framgår att Viggeliden med sin omgivande grönska har stor betydelse med stigningar, sänkor och sitt slingriga utförande.

Hälsa och säkerhet

Skyfall

Kommunen har jobbat vidare med skyfallsfrågan och har inför granskningen kompletterat plankartan med flera planbestämmelser som har bedömts vara nödvändiga kopplat till skyfall. Vi noterar att åtgärder m_1 och m_2 ”skydd mot störning” är placerade på kvartersmark och måste därmed säkerställas med ett villkor.

Tillgänglighet och åtkomst

Räddningstjänsten har i samrådet lyft frågan om tillgänglighet/åtkomsthet då framtida byggnader kan påverka förutsättningarna för detta. Kommunen lyfter att dom tagit hjälp av sakkunnig inom brand för att utreda åtkomsten och menar att tekniska lösningar finns för att uppfylla kraven enligt BBR. Inför antagande behöver det av handlingar framgår att räddningstjänsten har fått ta del av tekniskt utlåtande och hur dom bedömer den lösning som konsulten föreslår. Länsstyrelsen har inte tagit del av utlåtandet. Är det några tekniska lösningar som behöver säkerställs på plankartan ska dessa införas.

De som medverkat i beslutet

Företrädare för kulturenheten samt avdelningen för civilt försvar och beredskap har bidragit till beredningen av detta yttrande. Detta yttrande har beslutats av funktionschef Nina Kiani Janson med planhandläggare Zilka Cosic som föredragande.

Nina Kiani Janson

Zilka Cosic

Denna handling har godkänts digitalt och saknar därför namnunderskrift.

Kopia till

Länsstyrelsen/
Kulturenheten, Lena Emanuelsson
Avdelningen för civilt försvar och beredskap, Rebecka Thorwaldsdotter
Funktionschef Plan och bygg, Nina Kiani Janson