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

Utökat förfarande

PLANBESKRIVNING

Samrådshandling januari 2023

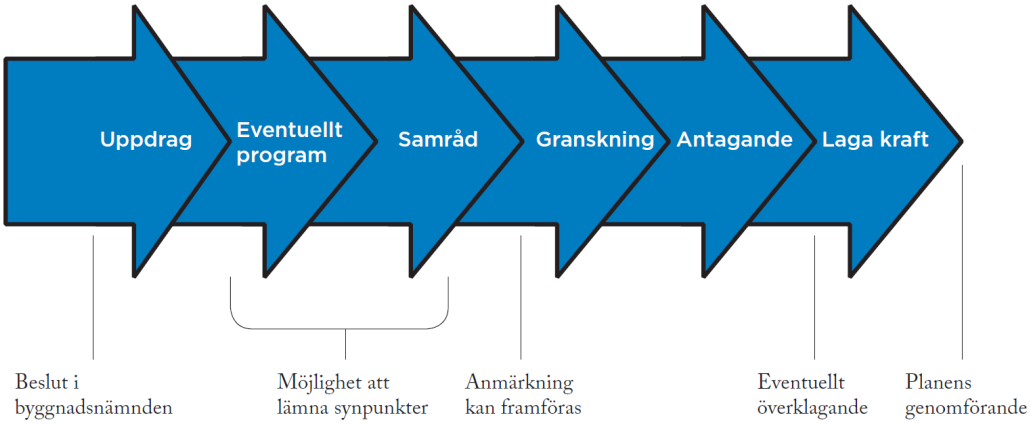
Dnr: SBF-2023-00143

Tidigare Dnr: SBK-0707/16

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: Köpmansgatan 20, 403 17 Göteborg.

Samrådstid:

Samrådstiden är 2023-01-18 – 2023-02-28.
Information om planförslaget lämnas av:
Hamid Akhlaghi Boozani, Stadsbyggnadsförvaltningen, tfn 031-368 15 78
Kajsa Olsson, Exploateringsförvaltningen, tfn 031-365 58 93
Fredrik Olausson, Exploateringsförvaltningen, tfn 031-368 11 37
Ulf Bredby, Exploateringsförvaltningen, tfn 031-368 29 11
Medverkande:
Elin Wiman, plankonsult, RADAR arkitektur
Helena Iveroth, planarkitekt, Stadsbyggnadsförvaltningen
Silvia Orrego Briceño, planarkitekt, Stadsbyggnadsförvaltningen
Olof Thimfors, projektledare, Exploateringsförvaltningen

Samrådshandling
Datum: 2023-01-11
Aktbeteckning: 2-xxxx

Diarienummer SBF: 2023–00143
Tidigare SBK Dnr: 0707//16
Handläggare SBF
Hamid Akhlaghi Boozani
Tel: 031-368 15 78
Hamid.akhlaghi.boozani@stadsbyggnad.goteborg.se

Diarienummer EXF: 2023–00120
Tidigare FK Dnr: 6750/19
Handläggare EXF
Fredrik Olausson
Tel: 031-368 11 37
Fredrik.olausson@exploatering.goteborg.se

Detaljplan för Äldreboende m.m. vid Doktor Allards Gata inom stadsdelen Guldheden i Göteborg

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

Planbeskrivning

Detaljplanen omfattar följande handlingar:

Planhandlingar

- Planbeskrivning (denna handling)
- Plankarta med bestämmelser

Övriga handlingar

- Fastighetsförteckning (publiceras ej på Internet)
- Illustrationsritning
- Grundkarta
- Avgränsningssamråd vid Lst, förundersökning samt yttrande

Utredningar

Rubrik	Företagsnamn	organisation snummer	Datum	Beställare
Naturvärdesinventering	Pro Natura	8572063488	2020-09-18	Stadsbyggnadskontoret
Kulturmiljöutredning	WSP Sverige AB	5560574880	2020-11-03	Stadsbyggnadskontoret
Antikvarisk konsekvensbeskrivning	Stadsbyggnads-kontoret	2120001355	2022-06-28	Stadsbyggnadskontoret
Miljökonsekvensbeskrivning	EnviroPlanning AB	5565892105	2022-10-26	Stadsbyggnadskontoret
Grönstrukturutredning	Park- och naturförvaltningen	2120001355	2022-07-06	Park- och naturförvaltningen, Göteborg stad
Trafikbullerutredning	Norconsult AB	5564053964	2022-01-18	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	2022-04-04	Trafikkontoret, Göteborg stad
SKA/BKA	Stadsbyggnads-kontoret	2120001355	2022-10-07	Stadsbyggnadskontoret
PM Geoutredning	Petro Marin AB	5590169180	2020-06-08	Stiftelsen Neuberghska Ålderdomshemmet (planintressent)
Dagsljus och Solljus	Tengbomgruppen AB	5563299113	2022-01-19	Stiftelsen Neuberghska Ålderdomshemmet (planintressent)
Mobilitets- och parkeringsutredning *Utredningen är inte komplett och redovisas ej som bilaga till planhandlingar.*	HERUD Konsult AB	5569708562	2022-10-03	Stiftelsen Neuberghska Ålderdomshemmet (planintressent)
Dagvatten- och skyfallsutredning	Kretslopp och vatten, Göteborg Stad	2120001355	2021-09-23, rev 2022-10-19	Stadsbyggnadskontoret
Platsbedömning luft	Miljöförvaltningen	2120001355	2020-12-08	Stadsbyggnadskontoret
Avfallsutredning	Tengbomgruppen AB	5563299113	2021-10-06	Stiftelsen Neuberghska Ålderdomshemmet (planintressent)

Innehållsförteckning

DETALJPLAN FÖR ÄLDREBOENDE MED MERA VID DOKTOR ALLARDS GATA INOM STADSDELEN GULDHEDEN **1**
Planprocessen *2*
Planinformation *2*
Samrådstid: *2*
PLANBESKRIVNING **3**
DETALJPLANEN OMFATTAR FÖLJANDE HANDLINGAR: 3
INNEHÅLLSFÖRTECKNING 5
LÄSHÄNVISNING 7
SAMMANFATTNING 7
Planens syfte och förutsättningar *8*
Planens innebörd och genomförande *9*
Överväganden och konsekvenser *11*
Överensstämmelse med och avvikelse från översiktsplanen *11*
PLANENS SYFTE OCH FÖRUTSÄTTNINGAR 12
Syfte *12*
Läge, areal och markägoförhållanden *13*
Planförhållanden och tidigare ställningstaganden *15*
Mark, vegetation och fauna *20*
Grönstruktur *26*
Fornlämningar, kulturhistoria och befintlig bebyggelse *30*
Sociala förutsättningar *39*
Trafik, parkering, kollektivtrafik och tillgänglighet *42*
Service *44*
Teknisk försörjning *45*
Risk och störningar *46*
DETALJPLANENS INNEBÖRD OCH GENOMFÖRANDE 50
Bebyggelse *50*
Trafik, parkering, kollektivtrafik och tillgänglighet *61*
Service *63*
Friytor och naturmiljö *63*
Sociala aspekter och åtgärder *65*
Teknisk försörjning *66*
Övriga åtgärder *71*
Fastighetsindelning *73*
Huvudmannaskap och ansvarsfördelning *74*
Fastighetsrättsliga frågor *74*
Avtal *76*
Dispenser och tillstånd *77*
Tidplan *77*
Upplysningar *77*
Genomförandetid *78*
ÖVERVÄGANDEN OCH KONSEKVENSER 78
Motiv till detaljplanens reglering *79*
Nollalternativet *83*
Sociala konsekvenser och barnperspektiv *84*
Miljökonsekvenser *87*
Ekonomiska konsekvenser av detaljplanen *100*
ÖVERENSSTÄMMELSE MED OCH AVVIKELSER FRÅN ÖVERSIKTSPLANEN 101
Markanvändningskarta *101*

Mål och visioner Innerstaden 102
Utvecklingsstrategi för Innerstaden 103
Centrala Göteborg som gestaltad livsmiljö 104
Parker, natur och vatten 105
Riksintressen och översiktsplanen 106

Läshänvisning

Planområdesdelar

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 mm. Det är den befintliga byggnaden som nu föreslås byggas till inom de två planområdesdelarna. I planbeskrivningen används begreppet *planområdet* vilket då avser båda planområdesdelarna. Inom planområdet finns en befintlig byggnad, en gammal scoutstuga. I planbeskrivningen refereras på flertalet ställen till *befintlig byggnad och* med det avses dock det befintliga äldreboendet, en byggnad som egentligen ligger utanför planområdet.

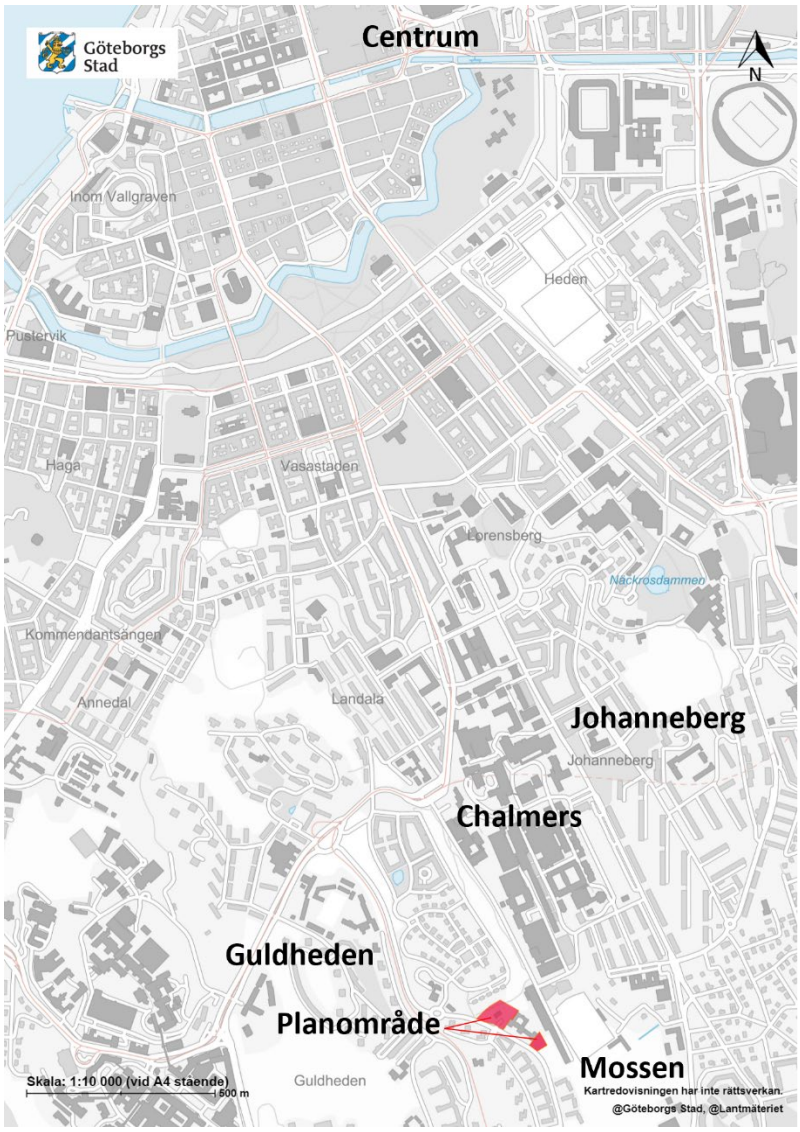
Ny organisation för stadsutveckling 2023 (NOS)

Från och med 2 januari har Göteborgs Stad en ny organisation inom stadsutvecklingsområdet. Syftet med förändringen är att uppnå en mer sammanhållen stadsutvecklingsprocess samt en ökad effektivitet och transparens i förhållande till boende, besökare och näringsliv. Stadsbyggnadskontoret, trafikkontoret, fastighetskontoret, lokalförvaltningen samt park- och naturförvaltningen ombildas till fyra nya förvaltningar. I planhandlingar, utredningar och annat underlag refereras på flertalet stället till gamla namnet.

Sammanfattning

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

Med hänsyn till dessa betydelsefulla kulturmiljöer samt att planen kan antas medföra en betydande miljöpåverkan valde kontoret utökat farande för detaljplanprocessen. Trots skada på kulturmiljön bedömer kontoret att det är lämpligt att samråda om planförslaget.



Figur 1 Lokalisering av planområdet i stadsdelen Guldheden, se röd markering.

Planens syfte och förutsättningar

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).

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 målsättning är att ingen påtaglig skada eller negativ påverkan på park- och naturmark samt kulturvärdena ska uppkomma och i största möjligaste mån öka kvaliteten på kvarstående allmänplats park och natur. Samtidigt möjliggör planen högkvalitativ boendemiljö och arbetsmiljö för verksamheten.

Figur 2 Flygfoto 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 med möjlighet till visst inslag av små lägenheter. Förslaget innebär en minskning av allmänplatsmark om ca 220 kvm varav 60 kvm är ifrån gatumark och ca 160 är från naturmark.

Planförslaget möjliggör att fastigheterna kan bebyggas i norr mot Viggeliden samt mot Doktor Allards gata. I norr begränsas byggnadsarean (BYA) till 1500 kvm samt nockhöjd till +76,5 meter över nollplanet respektive +79,5 meter över nollplanet närmast parkmiljön respektive närmast Doktor Allards gata. 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.

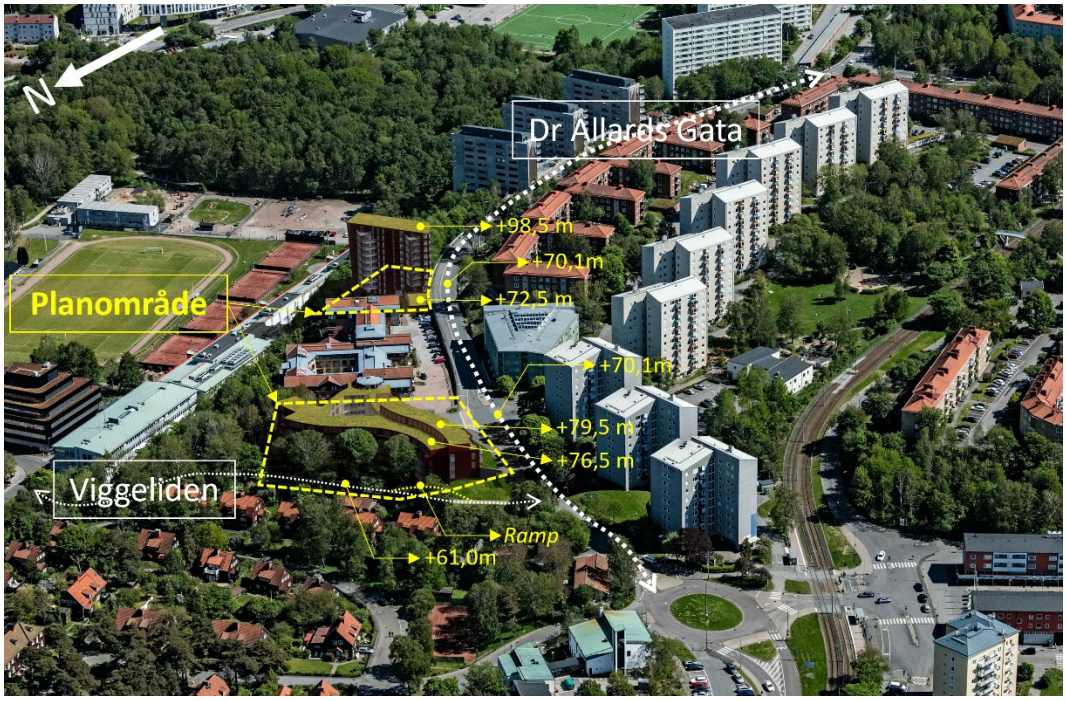
Planförslaget möjliggör även ny bebyggelse i söder, i form av punkthus med begränsning av totalhöjd till +98,5 meter över nollplanet. Som referens ligger Dr Allards gata på cirka +73,0 meter över nollplanet vid tillkommande punkthus. Mellan punkthus och befintlig byggnad möjliggörs byggnation till högst +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.

Tillkommande bruttoarea (BTA) här kan vara olika beroende på hur byggnaden utformas men enligt planintressenten skiss omfattar de respektive byggnaderna ca 6000 kvm BTA var. Planen styr inte maximal tillåten bruttoarea (högsta tillåtna totalhöjd reglerar höjden)

varför ett annat utformningsförslag kan resulterade i mer BTA, t.ex. genom garage under mark.

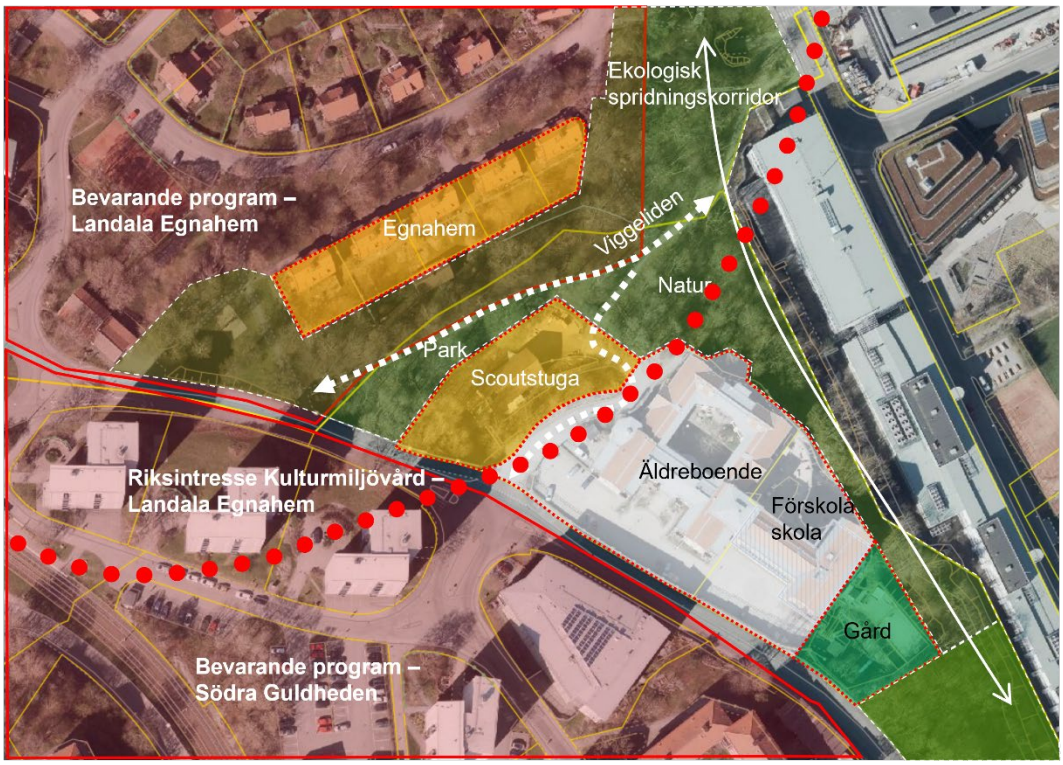
I dagsläget är planintressentens intention att bygga studentbostäder, forskarbostäder och personalboende. Utanför planområdet, avses övergångsstället på Dr Allards gata, inklusive fartdämpande åtgärder, flyttas öster om Dr Wigardhs gata. Stöd för åtgärderna finns i gällande detaljplan för gatan. Kvartersmarken utökas med ca 60 kvm vid infarten. Motivet till detta är att skapa ett utrymme för en lastplats mellan äldreboendets staketlinje och gång-och cykelvägen. Dr Wigardhs gata förändras något genom att refugbredden minskas och att en gångpassage placeras i refugens södra del.

Som en följd av detaljplanen avses Viggeliden breddas till 3 meter samt en ramp anläggas bredvid trappan vid den norra entrén till parken. Stöd för åtgärderna finns i gällande detaljplan för parken. Motivet till detta 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.



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

Överväganden och konsekvenser



Figur 4 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. Att skapa utvecklingsmöjligheter för befintlig verksamhet bedöms väga tungt mellan rådande intressen.

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.

Ett genomförande innebär dock ett ianspråktagande av mark som idag uppfattas som allmän plats för lek och natur i norra delen av planområdet, och detta bedöms som negativt då del av mark för rörelse, socialt samspel och ekosystemtjänster ianspråktas för bebyggelse.

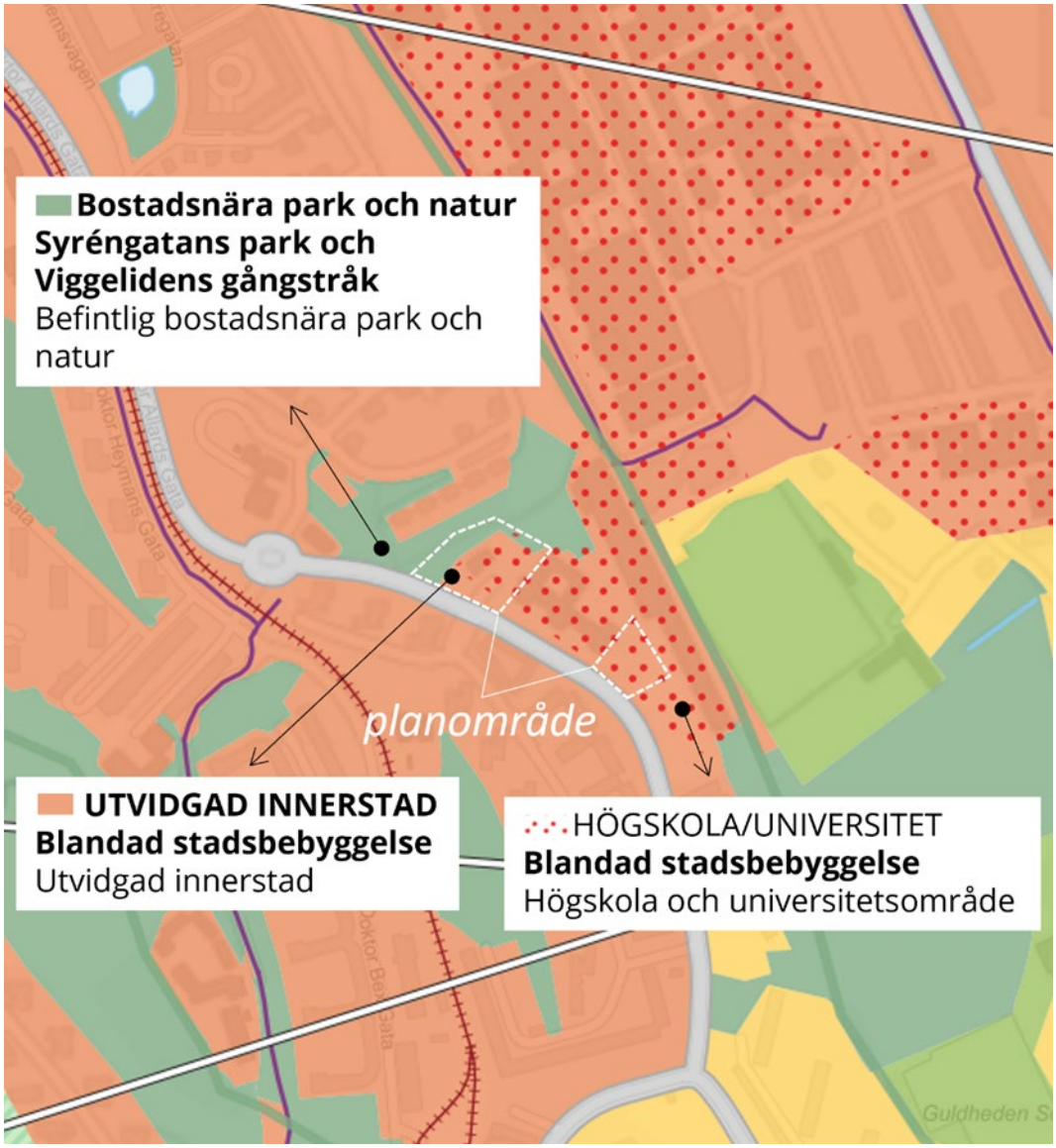
En negativ konsekvens av planen är ianspråktagande av skolgård inom södra delen av planområdet där föreslås ett punkthus.

Med hänsyn till att det är av betydande intresse för allmänheten p.g.a. förändring av betydelsefulla kulturmiljöer med stort lokalt intresse samt risk för påtaglig skada på riksintresse valde kontoret utökat farande för detaljplaneprocessen.

Överensstämmelse med och avvikelse från översiktsplanen

Planförslagets innebörd gällande förtätning i staden överensstämmer med översiktsplanens intentioner. Det finns risk att förtätningen innebär påtaglig skada på riksintresset vilket resulterar i en avvikelse från översiktsplanens målsättning. Planens

syfte är därför att ingen påtaglig skada ska uppkomma. På detta sätt stämmer planförslaget överens med översiktsplanen.



Figur 5 Markanvändningskarta, utdrag ur Göteborgs stads översiktsplan 2022

Planens syfte och förutsättningar

Syfte

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).

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

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

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

Läge, areal och markägoförhållanden

Detaljplaneområdet är beläget i Södra Guldheden, inom SDN Centrum, cirka 3 km söder om Göteborgs centrum.

Planområdet berör fastigheterna Guldheden 33:1, 33:3, 33:4 samt 754:22. Området avgränsas av Doktor Allards Gata i sydvästlig riktning och sluttningen till Chalmers Teknikpark vid Sven Hultins Gata i nordöst. Nordväst om planområdet ligger Landala egnahem och parkmark.

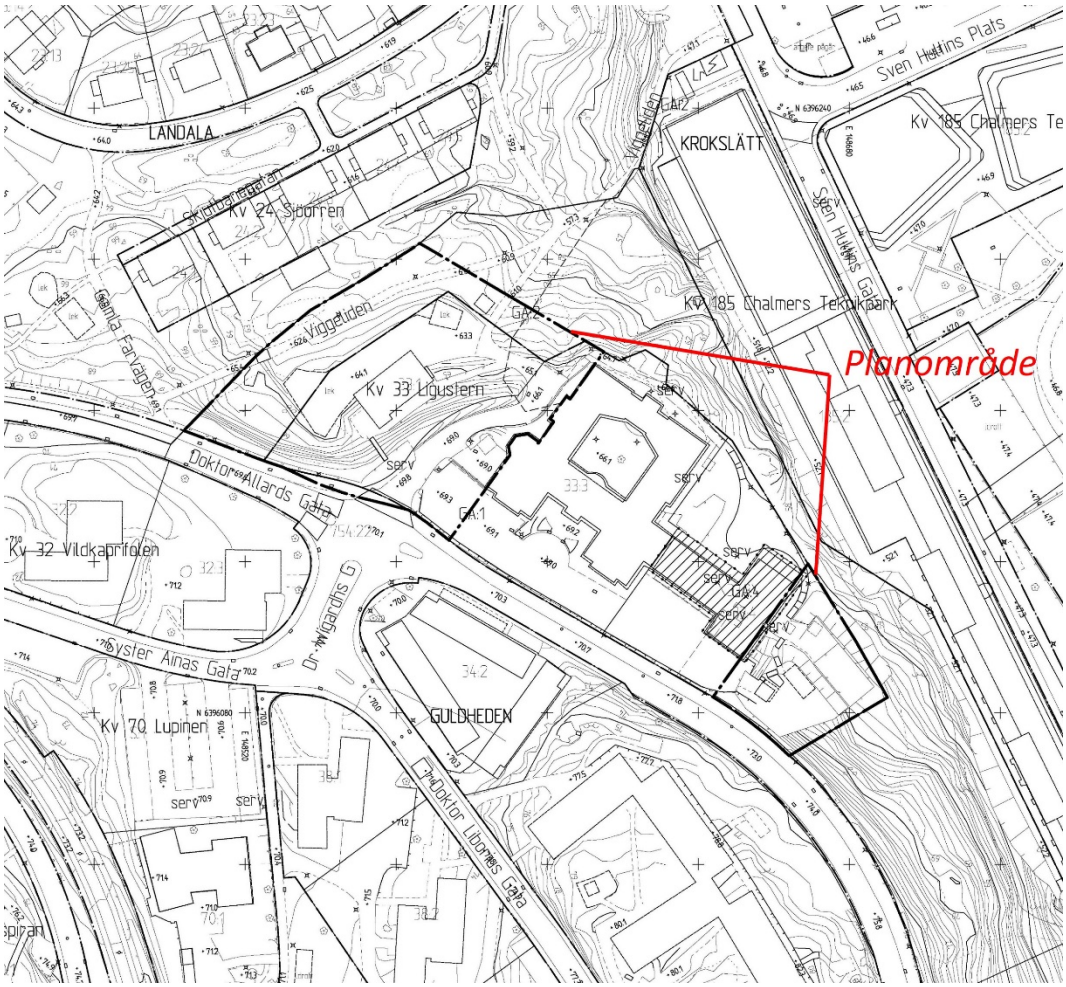
Figur 6 Planområdets läge i stadsdelen.

Planområdet ligger delvis i sluttningarna ned mot den dalgång som separerar Guldheden från Johanneberg och i vilken mycket av byggnaderna tillhörande Chalmers tekniska högskola är belägna. Sluttningarna ned mot denna dalgång 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, vägar och liknande. I denna del finns också anlagda parkmiljöer. Planen ligger i en relativt kuperad del av Göteborg. De lägst belägna delarna, drygt 45 meter över havet, hittar man längs Sven Hultins gata medan de högst belägna delarna, ca 80 meter över havet, återfinns längs Doktor Allards gata.

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. 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 0,57 hektar och marken ägs av Göteborgs Stad, Edith Och Julius Bambergers Stiftelse, Stiftelse Neuberghska Ålderdomshemmet, Judiska Församlingen I Göteborg.



Figur 7 Grundkartan

Fastighetsägare och rättighetshavare framgår av fastighetsförteckningen.

Kommunen äger fastigheter Guldheden 754:22 och 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.

Guldheden 33:1 är upplåten med tomträtt. Några övriga kända nyttjanderättshavare finns inte.

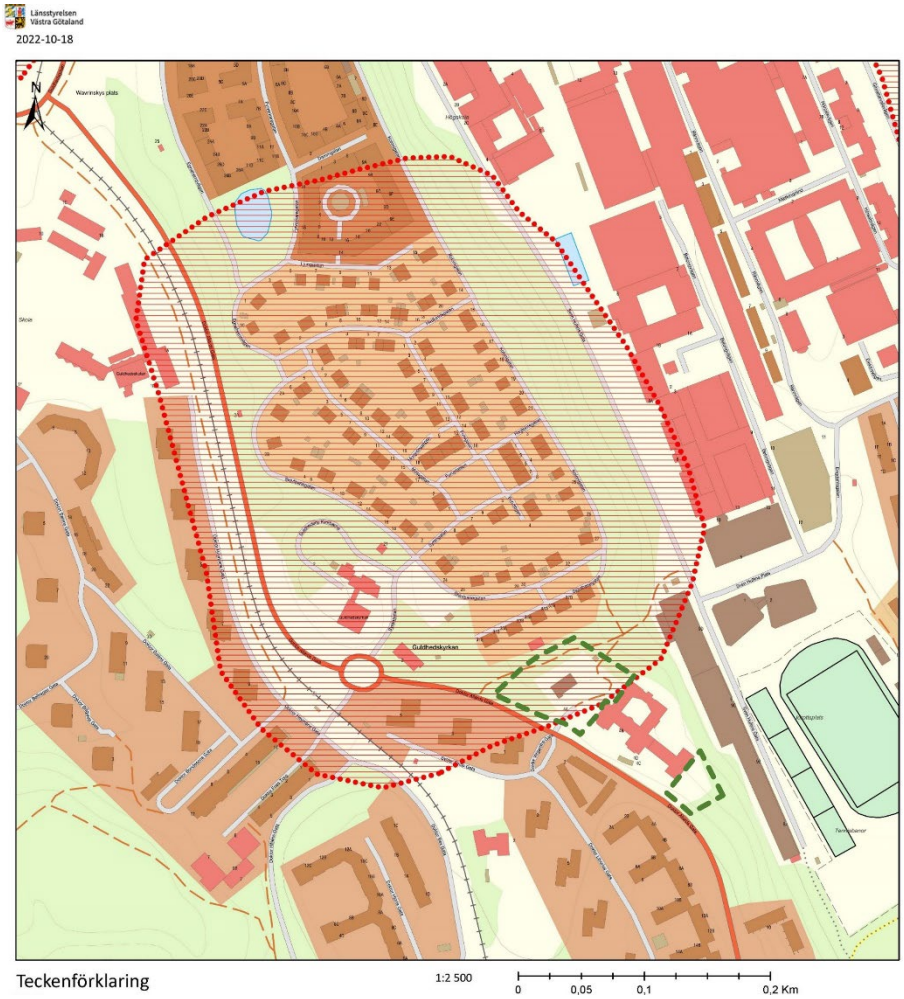
Planförhållanden och tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

Översiktsplanen för Göteborgs kommun (2022-05-19) 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.

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.



Figur 8 Riksintresse för kulturmiljövård och dess avgränsning. Informationskartan Västra Götaland, Länsstyrelsen. Grön streckat linje visar ungefärligt planområdet för detta planförslag.

I översiktsplanen föreslås utbyggnad och komplettering i de flesta av stadens bebyggda delar. Kommunens bedömning är att det är ofrånkomligt att riksintresse för kulturmiljövård påverkas när ny bebyggelse eller anläggningar infogas inom eller i anslutning till områden av kulturhistoriskt värde. Översiktsplanens detaljeringsgrad tillåter dock inte att

slutsatser kan dras om hur stor påverkan blir eller vilka risker det finns för skador på riksintresset. Kommunens målsättning är att ingen påtaglig skada ska uppkomma.

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

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

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

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

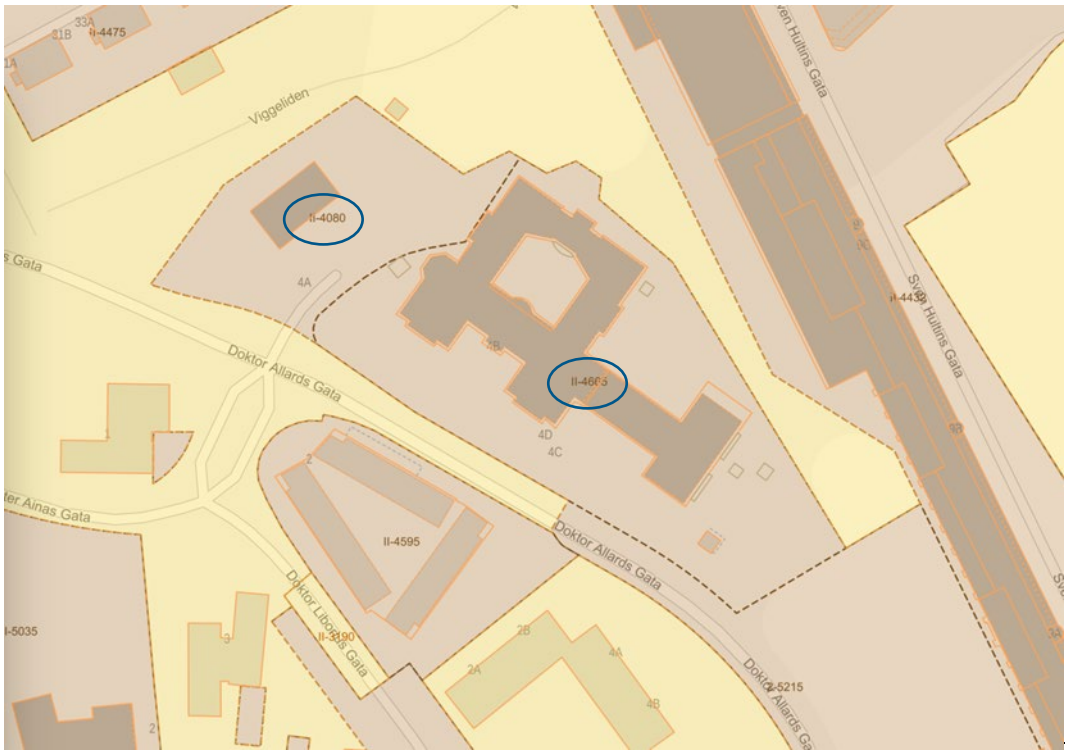
• Det stadsbyggnadsmässiga greppet med ett avskilt egnahemsområde med bostadshus i trä omgärdat av grönska på en liten höjd i den täta staden utgör del i det riksintressanta uttrycket.

Gällande detaljplan

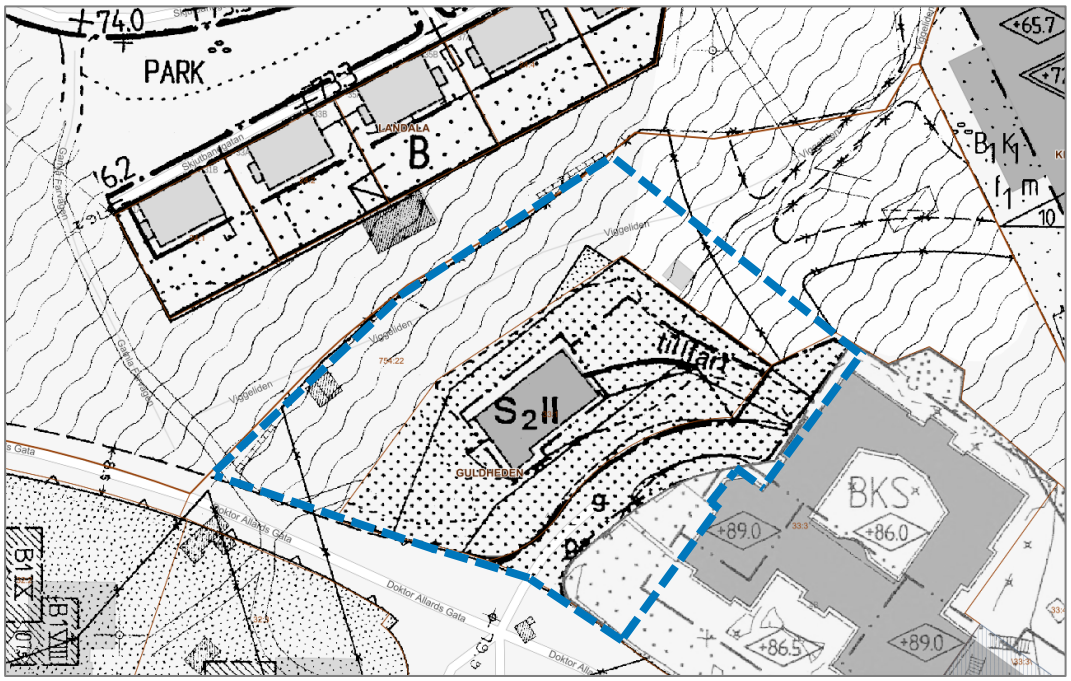
För området gäller tre olika detaljplaner. För det befintliga äldreboendet och den södra delen av planförslaget gäller detaljplan 1480K-II-4665, som vann laga kraft år 2003-08-21. Planens genomförandetid har gått ut 2013-08-21. I detaljplanen är marken planlagd för huvudsakligen bostäder, men servicebutik, daghem/skola och kontor får förekomma på angivna delar av den byggbara marken. Byggnader får uppföras på högst 40% av fastighetens area. Högsta byggnadshöjd anges i meter över nollplanet. De högsta delarna får ha en byggnadshöjd om +89.0 meter över nollplanet och de lägsta +86.5 (GH88). Som referens ligger Dr Allards gata på cirka +70 meter över nollplanet i detaljplanens kartunderlag, vid befintlig byggnad. (Göteborgs stad bytte höjdsystem år 2013 till RH2000 vilket innebär att angivna höjder före 2013 ska läsas med påslag om 10 meter. I dagens kartmaterial ligger Dr Allards gata på cirka +80 meter över nollplanet vid planområdet). Kvarvarande byggrätt (den byggrätt enligt gällande detaljplan som ännu inte utnyttjats fullt ut) 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 marken mellan gamla scoutstugan fastighetsgräns och planområdesgränsen gäller den gamla stadsplanen, 1480K-II-2664, antagen 1947. Marken är planlagd som allmän plats PARK.



Figur 9 Blå ovaler visar gällande detaljplaner, avgränsning genom streckad linje. Gult fält markerar där stadsplanen fortfarande gäller.



Figur 10 Sammanslagen bild av gällande detaljplaner i den norra delen. Blå linje visar ungefärlig avgränsning för den norra planområdesdelen.

Ställningstagande för mindre hackspett

Fågelarten mindre hackspett förekommer i stadsdelen. För mindre hackspett har Göteborgs Stad (Stadsbyggnadskontoret 2022) tagit fram en vägledning om artskydd och naturvärdesinventeringar. Syftet med vägledningen är att ge handläggare stöd i fysisk planering gällande hanteringen av artskyddet i planprocessen. Vägledningen är också ett

stöd för att utredningar och ställningstaganden om artskyddsförordningen ska vara så kompletta som möjligt i planprocessen och i planbeskrivningen. Vägledningen är ett levande dokument som uppdateras när ny information blir känd. Nya domar och beslut kan göra att vägledningen behöver göras om. Innehållet utgår från den information som staden i dagsläget har från Länsstyrelsen och Naturvårdsverket.

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 avser använda samrådsmodellen för denna plan. Göteborgs Stad genom fastighetskontoret, miljöförvaltningen, park- och naturförvaltningen och stadsbyggnadskontoret har tillsammans utarbetat ett samrådsförfarande med länsstyrelsen inom ramen för PBL. Denna samrådsform har prövats i ett par planer med gott resultat. Arbetsmodellen är beroende av lagstiftningen och varje ändring erfordrar ny modell. I denna plan ska samrådsmodellen anpassas utifrån nya förutsättningar, bland annat nya domar som handlar om att förstärkningsåtgärder måste finnas på plats från början och den nya lydelsen i artskyddsförordningen gällande fåglar som kom efter EU-domstolens dom/förhandsavgörande. Arbetet ska resultera i en strategi och åtgärdsförslag för hur aspekten mindre hackspett ska hanteras formellt. Strategin och åtgärdsförslagen ska godkännas av länsstyrelsen.

Bevarandeprogram

Intill planområdet ligger bebyggelseområden som upptas i Göteborg stads bevarandeprogram - Kulturhistoriskt värdefull bebyggelse. Delar av Södra Guldheden, Chalmers och Landala Egna hem betecknas som kulturhistoriskt intressanta miljöer. Volym ett och två av programmet behandlar stadens utbyggnadshistoria fram till år 1955 gavs ut 1999 och volym tre som behandlar efterkrigstidens bebyggelse perioden 1955 till 1975 färdigställdes 2017. Programmet behandlar såväl stadsbebyggelse som landsbygd och skärgårdsmiljöer och beskriver värdebärande kvaliteter som bör bevaras i specifika miljöer. Syftet med programmet är att vara kunskapsunderlag för alla göteborgare och specifikt fungera som stöd i stadens bygg- och planeringsarbete samt i arbetet med stadens översiktsplan. Programmet syftar också till att bevara och levandegöra kulturarvet, bidra till kontinuitet i utvecklingen av den yttre miljön, främja den lokala kulturella identiteten och bidra till att öka medvetenheten om estetiska värden och historiska sammanhang. Läs mer om områdets värden under avsnittet *Fornlämningar, kulturhistoria och befintlig bebyggelse.*

Figur 11 Ortofoto över riksintresseområdet och dess omland. Ungefärligt riksintressegräns markerat med vit prickad linje.

Planprogram

Program 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 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.

Tidigare ställningstagande och beslut i detta ärende

2016-09-30 Ansökan planbesked (kompletterades 2016-10-05)

2017-04-06 Beslut om positivt planbesked och uppdrag, BN § 128, dnr 0707/16:

- 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.
- att gångvägen mellan doktor Allards Gata och Sven Hultins Gata om möjligt görs om till gång- och cykelbana

2017-12-19 Beslut om startplan 2018, BN § 699, 0397/17

Mark, vegetation och fauna

Planområdet, som är uppdelat i en nordlig och en sydlig del, ligger intill bebyggd miljö. Området ligger på en höjdrygg mellan Södra Guldheden och Johanneberg. Generellt sluttar marken skarpt åt nordost, från cirka + 70 meter över nollplanet vid Dr Allards gata till cirka +47 meter över nollplanet vid Sven Hultins gata.

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.

Geoteknik/Markförhållanden

Större delen av planområdet utgörs av urberg och ett mindre område i de nordvästra delarna utgörs av postglacial sand. Berggrunden är täckt av ett tunt lager morän. Grundförhållandena är stabila och berg i dagen förekommer på flera platser. Gränsen ner mot Chalmers Teknikpark utgörs av en sprängd bergsskärning, cirka 5 meter hög. De dominanta sprickorna har gynnsam orientering vilket gör skärningen stabil. Det finns ingen risk för skred i området. Berggrunden har låga radiumhalter.

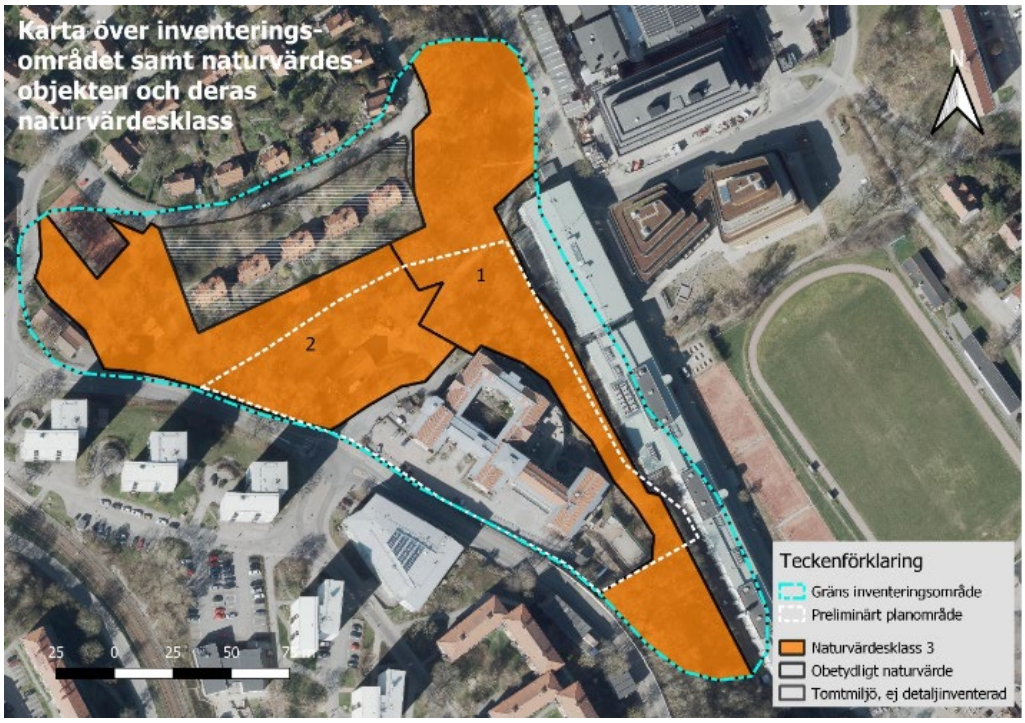
Vegetation, fauna och ekologiska värden

Naturvärdesobjekt

En naturvärdesinventering är genomförd 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” respektive ”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 består av till största del av spontant uppvuxen frodig lövskog med ett mycket varierat trädskikt, lummigt buskskikt och örtskikt med flera signalarter. Några skogsbruksåtgärder har sannolikt inte genomförts. Trädskiktet är mycket varierat och domineras i den norra halvan av ädla lövträd. I den södra delen är förhållanden magrare och med ett betydande inslag av triviallövträd, som exempelvis asp och björk. Här finns ett litet inslag av barrträd. Merparten av träden är unga eller medelålders och endast ett fåtal träd är äldre. I de norra delarna av naturvärdesobjekt 1 har en klibbal som uppfyller definitionen för särskilt skyddsvärda träd identifierats. Död ved förekommer generellt i begränsad omfattning, men återfinns främst i den norra delen i vegetationsridån mot egnahemsvillorna. Död ved i form av högstubbar och lågor är värdeelement med särskild betydelse för biologisk mångfald. Objektet bedöms hysa vissa habitatvärden.



Figur 12 Karta över inventeringsområdet samt identifierade naturvärdesobjekt. Karta från naturvärdesinventeringen, ProNatura.

Den begränsade mängden förekomst av död ved innebär att det saknas lämpliga bomiljöer för mindre hackspett. Möjligheterna för födosök för arten är begränsade. Läs mer under avsnitt Mindre hackspett och övriga fågelarter.

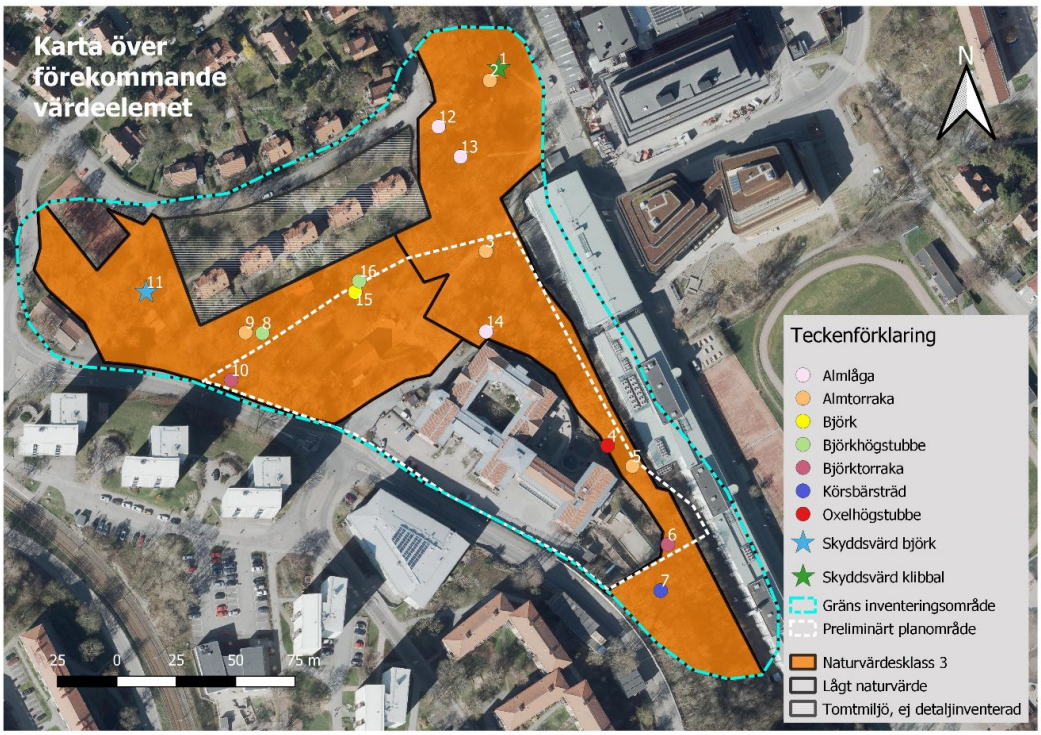
Naturmarken utgör vidare en viktig miljö för den rödlistade arten tvåtandad spolsnäcka, som är utpekad som en ansvarsart för Göteborgs stad. Artfynd har framför allt gjorts i de norra delarna av den ostvända brant som till största del utgör naturmarken, men den bedöms sannolikt även finns längre söderut.

Naturvärdesobjekt 2, som omfattar Syréngatans park och västra delen av Viggeliden 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 såsom björk, sälg och körsbärsträd. En björk uppfyller definitionen på särskilt skyddsvärt träd. I områdena med äldre träd och opåverkad skogsvegetation finns en del död ved i form av högstubbar och lågor. Dessa områden pekas ut som en betydelsefull mosaikmiljö för såväl fåglar som kärlväxter, insekter och andra organismgrupper. Även i 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.

I norr avgränsas ytan av en vegetationsridå mot Landala Egnahem och i söder av scoutstugans fasad. Vegetationsridån som utgörs av den norra delen av naturvärdesobjekt 1 samt hela naturvärdesobjekt 2 ingår i riksintresse för kulturmiljövård, Landala egnahem, och omfattas därmed av de så kallade hushållningsbestämmelserna i 3 kapitlet, 6 § miljöbalken (SFS 1998:808).

<u>Värdelement och naturvårdsarter</u>

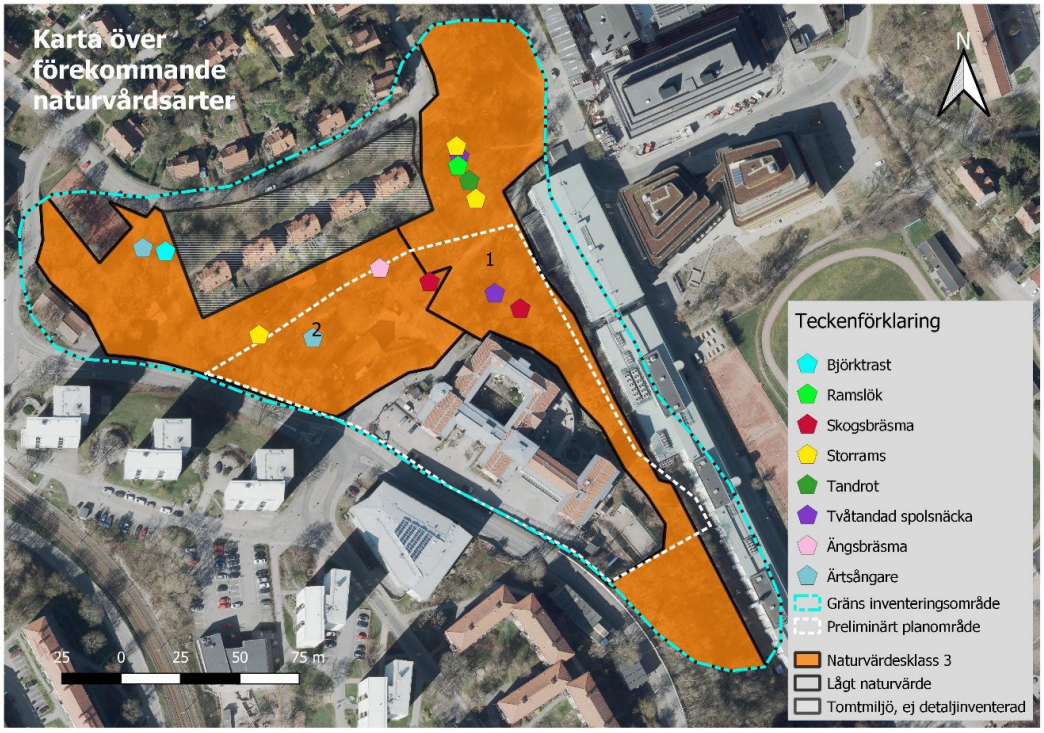
Naturvärdesinventeringen konstaterar flera värdelement vilka har särskild betydelse för biologisk mångfald. Värdeelementen återfinns i både naturvärdesobjekt 1 och 2 och utgörs av olika typer av träd med förhöjda naturvärden, döda träd och högstubbar samt hålträd. Träden har strukturer som till exempel 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 13 Karta över förekommande värdelement. Karta från naturvärdesinventeringen, ProNatura.

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

Den tidigare nämnda tvåtandade spolsnäckan som är rödlistad i kategorin NT- nästan hotad, förekommer i en brant som delvis ligger inom naturvärdsobjekt 1.



Figur 14 Karta över förekommande naturvårdsarter. Karta från naturvärdesinventeringen, Pro Natura.

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

Särskilt skyddsvärda träd mm

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, en björk och en klibbal, se figur 13. Björken står nordväst om Viggeliden och klibbalen i nordost. Ett särskilt skyddsvärt träd är ett träd grövre än 1 meter i diameter, under brösthöjd. Dessa står inom inventeringsområdet men utanför planområdet. Negativ påverkan på särskilt skyddsvärda träd är samrådspliktigt enligt 12 kap. 6§ Miljöbalken.

Mindre hackspett och övrigt fågelliv

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. Inventeringar av arten vid tidigare genomförda planarbeten i närområdet har identifierat området kring Mossens naturområde, Guldheden och Änggårdsbergen som ett mer eller mindre fragmenterat storområde med goda förutsättningar att hysa häckande mindre hackspett.

Fågelartens revir består generellt av minst 40 ha äldre lövdominerad skog inom ett ca 200 ha 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 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.

Skogsmiljöerna i naturvärdesobjekt 1 utgörs främst av unga eller medelålders träd. Hålträd saknas och det finns endast mycket begränsad förekomst av död ved, vilket gör att födosöksmöjligheterna är begränsade inom område 1.

Parkmarken inom naturvärdesobjekt 2 hyser enstaka äldre träd med håligheter och dödvedspartier. Det bedöms 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.

För den mindre hackspetten har Göteborgs stad tagit fram en handlingsplan för hur förekomster av lämpliga bo- eller födosöksmiljöer ska anges. Se avsnitt Tidigare ställningstaganden och beslut. I handlingsplanen klassificerades delområden i staden i en tregradig skala utifrån dess sammanvägda lämplighet; mycket lämpliga, lämpliga eller mindre lämpliga ytor. För varje delområde anges även lämplighet som födosöksmiljö eller bomiljö separat.

Lämplighet för födosök (första bokstaven) och bomiljö (andra bokstaven).

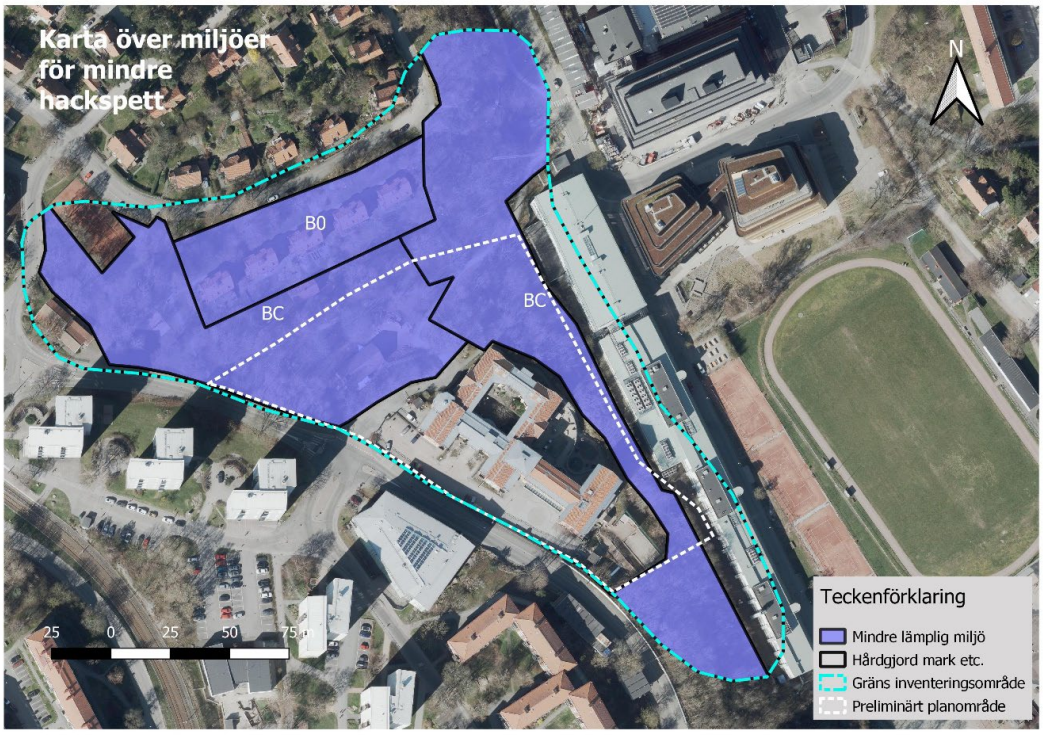
A – Mycket goda förhållanden

B – Goda förhållanden

C – Mindre goda förhållanden

0 – Saknar värde (anges enbart för bomiljö)

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



Figur 15 Karta som visar definitioner av områdets lämplighet för bo- och födosöksmiljöer för mindre hackspett. Karta från naturvärdesinventeringen, ProNatura.

Även björktrast och ärtsångare har kopplingar till planområdet. Björktrast häckar i olika slags skogsmark, parker och trädgårdar. Arten har minskad 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. Björktrast och ärtsångare har inte inventerats men har identifierats i samband med tidigare gjorda naturvärdesinventeringar.

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.

Ekosystemtjänster inom planområdet

Inom området och i anslutning till finns flertalet ekosystemtjänster. Ekosystemtjänster är alla produkter och tjänster som ekosystemen ger människan och som bidrar till vår välfärd och livskvalitet. Tjänsterna som är aktuella inom planområdet och dess närområde delas in i kulturella, och stödjande tjänster. Dessa tjänster berörs på olika vis i andra delar av planbeskrivningen varför de enbart redovisas sammanställt här.

Kulturella ekosystemtjänster:

Tjänster med stora värden

- Estetik, landskap, utblickar, naturupplevelse, promenad, motion: Den del av natur- och parkmark som ingår i den norra delen av planområdet har idag fria siktlinjer och

varierade utblickar. Nivåskillnaden skapar en stor variation i landskapet. Inom planområdet finns ett frekvent använt stråk, Viggeliden.

- Kulturhistoria: Den norra delen av planområdet ligger inom det riksintressanta området Landala egnahem. Platserna och stråket utmed Viggeliden ger stora möjligheter att ta del av och avläsa dessa kulturhistoriska värden.
- Lek, sällskapslek, pedagogik: Inom planområdet finns idag en byggnad som är planlagd för scoutstuga som ingår i skoländamål. Området hyser stora naturlekmöjligheter.
- Vila, avkoppling: Tyst område, lågt bullervärde.

Tjänster med måttliga värden

- 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.
- Hälsoeffekter: Bostadsnära grönska har positiva effekter på folkhälsan.

Stödjande ekosystemtjänster:

Tjänster med stora värden

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

Grönstruktur

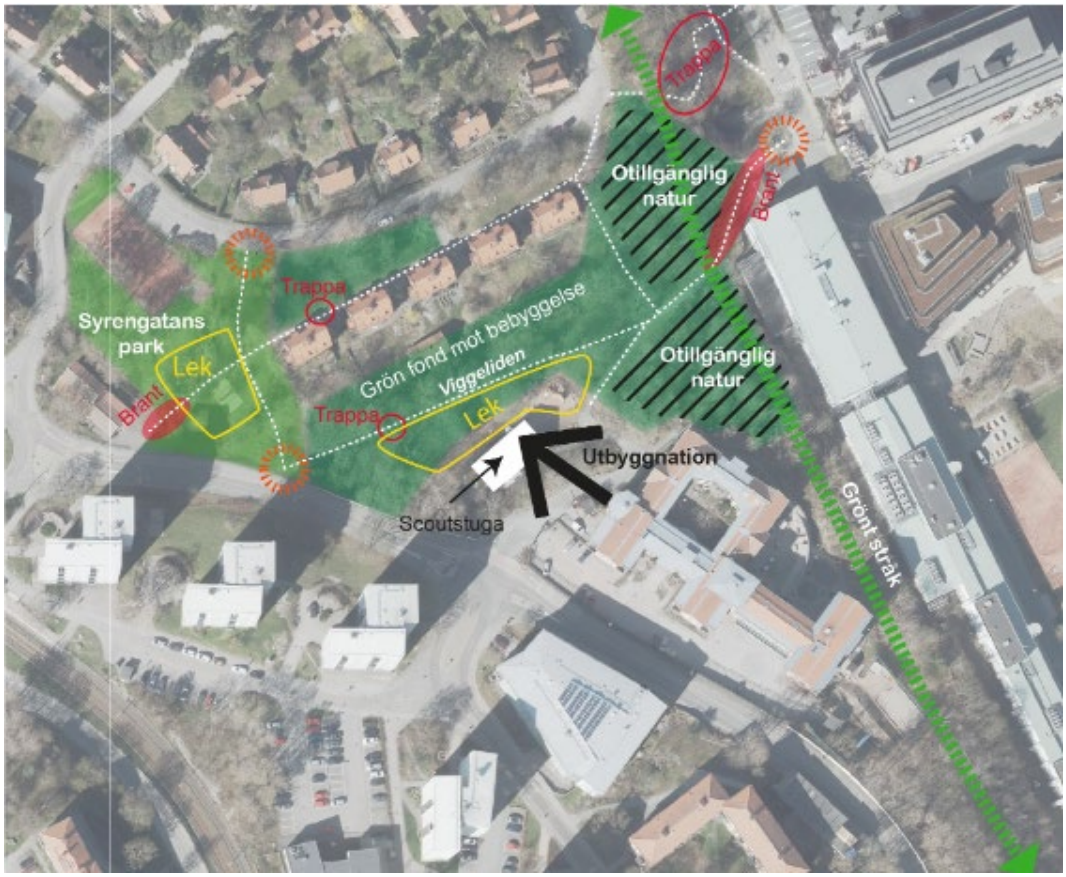
Delar av planområdet och närområdet ingår i en värdetrakt för särskilt skyddsvärda träd. Värdetrakten är mycket stor och omfattar stora delar av Göteborgs kommun samt tillika stora delar av grannkommunerna ända bort till Ulricehamn.

Närområdet

Landskapet i närområdet utgörs av ett utpräglat spricklandskap med de lägst belägna delarna på 45 meter över havet och de högsta på cirka 80 meter över havet. Närområdet präglas främst av urbana miljöer i kuperad terräng.

Söder och väster om planområdet finns större komplex av flerbostadshus, ett område byggt på 1950-talet efter idealet ”hus i park”. Mellan bebyggelsen finns bilfria grönstråk och inslag av bevarad naturmark. Terrängen i området är kuperad och bebyggelsen är samlad i grupper med brantare partier av naturmark emellan.

Bebyggelsen norr om planområdet utgörs av villabebyggelse med lummiga trädgårdar och mellanliggande grönområden. Marken mellan småhusbebyggelsen i norr och den idag befintliga bebyggelsen utgörs av parkmark och ett naturområde med sociala- och ekologiska värden (ekologiska värden beskrivs tidigare i kapitlet Mark, vegetation och fauna), Syréngatans park respektive Viggeliden (se figur 16 nedan).



Figur 16 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 (se figur 17 nedan). 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 18).

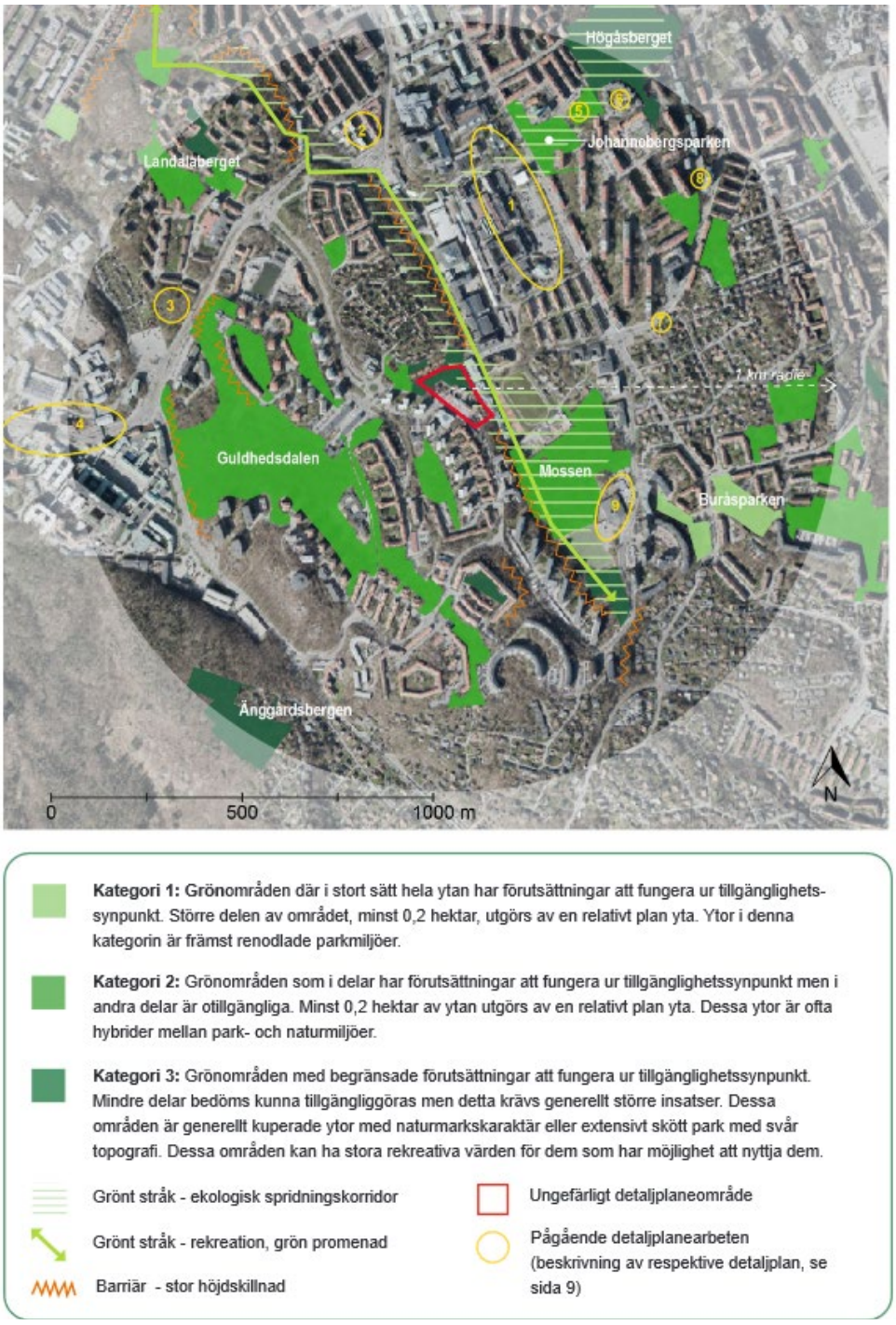
Figur 17 Bullerkarta nuläge, ekvivalent ljudutbredningsnivå 1,7 m över mark. Samtliga gröna ytor visar områden med bullernivåer under 50dBA. Karta från bullerutredningen, Norconsult.

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 16). 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 Änggårdsbergen. Via trädgårdsmiljöer finns också möjligen en landskapsekologisk koppling söderut mot skogsområdena vid Safjällets naturreservat i Mölndals kommun.



Figur 18 Karta över grönstrukturen i stadsdelen. Karta från grönstrukturutredning, Göteborgs stad. Planområdet markeras med röd linje.

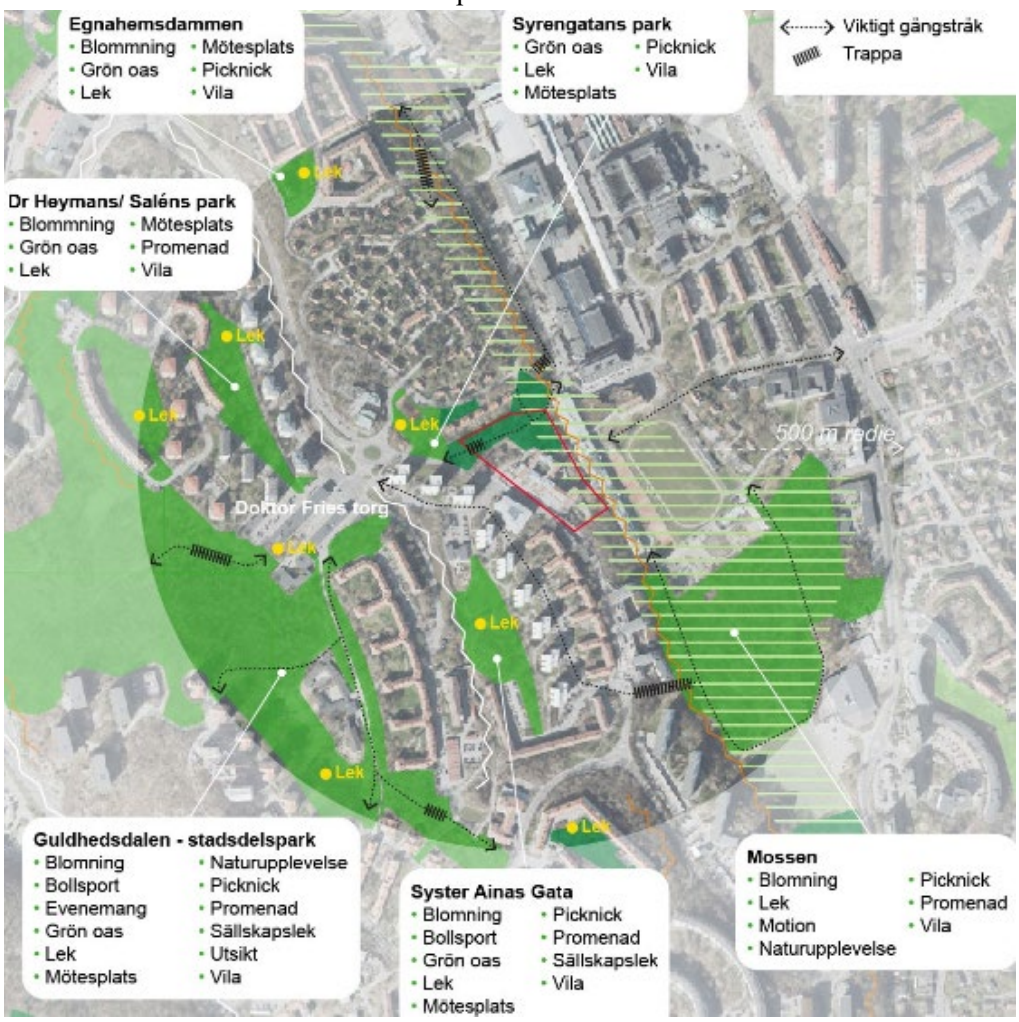
Offentlig grönyta

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 ett och två, se figur ovan) 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 km 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.



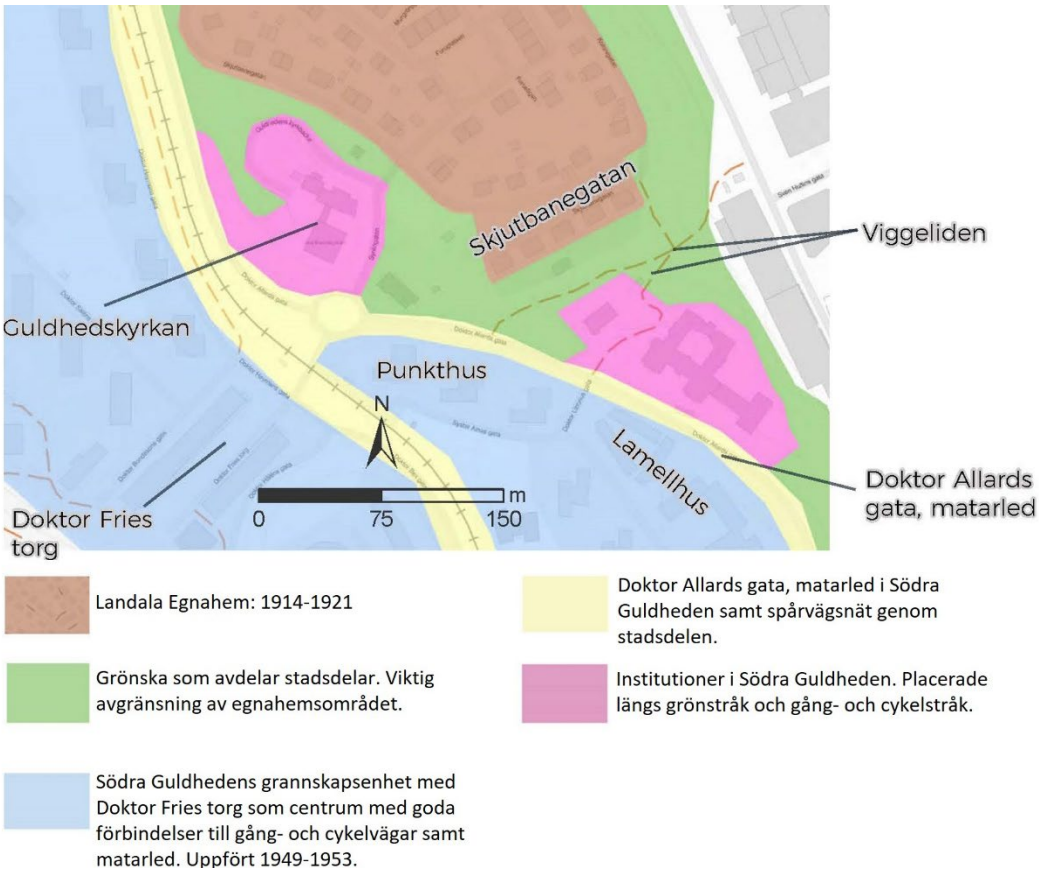
Figur 19 Områdets tillgång till park- och naturmark. Karta från Grönstrukturutredningen, Göteborgs stad

Fornlämningar, kulturhistoria och befintlig bebyggelse

Kulturhistoria

Planområdet ligger i ett sammanhang med stora kulturhistoriska värden. Planområdet omfattar den södra utkanten av riksintresse för kulturmiljövården, specifikt Landala Egnahem (se karta under avsnitt Planförhållanden och tidigare

ställningstagande/Riksintresse för kulturmiljövård för avgränsning), och väster om planområdet finns Södra Guldhedens grannskapsenhet. Norr om planområdet finns Chalmers universitetsområde.



Figur 20 Karta över bebyggelsesammanhangets olika delar. Karta från kulturmiljöutredning Äldreboende Neubergska Bambergska, Guldheden WSP

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. Stadsingenjör A Lilienberg gjorde en stadsplaneskiss 1908 och en tävling utlystes där arkitekt Carl Westman segrade med typskisser på olika hustyper; enkelhus, dubbelhus och radhus. År 1910 fattade Stadsfullmäktige beslut om att anlägga det nya egnahemsområdet på platsen och 1911 fastställdes stadsplanen. År 1917–1921 gjordes revideringar för att möjliggöra för större villor och rymligare radhus.

Markområdet utgjordes av en karg bergsplatå glest bevuxen med träd innan den bebyggdes. Marken användes troligen som betesmark. Anläggande av gator och teknisk försörjning påbörjades år 1913 och ett år senare stod det första huset färdigt. De två första åren uppfördes cirka 35 hus. Under första världskriget uppfördes bara några få hus och tidigt 1920-tal kunde området färdigställas.

I planen skrevs bestämmelser in för byggnadernas utformning och syftet var att säkerställa enhetlighet i bebyggelsen genom typritningar upprättade av Westman. Några avgörande justeringar vad gäller materialval (putsade fasader ändrades till träfasader med

stående panel) och fasadelement (överbyggda farstukvistar tillkom) gjordes och de större villorna ritades sedan av J Jarlén och hyreshusen ritades av B Hertzman. 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.

Även om lånen var förmånliga, var det enbart personer med vissa ekonomiska medel som kunde teckna tomtkontrakt och uppföra sitt egnahem. Radhusen, som uppförds 1921, gick exempelvis under namnen professorslängan och ingenjörslängan. Hyreshusen på Skjutbanegatan var annorlunda jämfört med övriga området på flera sätt. Dels genom läget en bit utanför det samlade området, dels genom byggherren. De fem husen var inte egnahem utan hyreshus uppförda av det kommunala bolaget Bostads AB Framtiden. För dessa hus frångicks de strikta reglerna om två familjer och husen uppfördes för fyra familjer med två lägenheter på respektive våning. Lägenheterna var på 1 rum och kök och var avsedda för behövande barnfamiljer.

Figur 21 Vy över bebygelse i Landala Egnahem. Foto Maria Olovsson, Acanthus, 2022.

Stadsplanen för stadsdelen 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 22 Vy över gaturum i del av området. Tomterna avgränsas huvudsakligen av naturstensmurar och trästaket. Foto Maria Olovsson, Acanthus, 2022.

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

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 är unikt som Göteborgs första och arkitektoniskt mest konsekvent genomförda egnahemsområde, med referens till det övergripande riksintressemotivet att det 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 de tillsammans bygger upp och som man upplever när man angör området och vistas i det.

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 referens till det nationalromantiska 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. En central del av det visuella pedagogiska värdet återfinns i riksintresseområdets södra del (norr om planområdet).

Vegetation och topografi

Vegetation och topografi är bärande delar av riksintressegrunden. Utöver det nationalromantiska stadsplaneringsideal med nyttjande och anpassning till den karga naturen och dess naturliga växtlighet av tall och björk, så har idealet drivits längre än vad som var avsett från början. Detta betyder att dagens bestånd av trädvegetation och naturmarkens topografiska stigningar och sänkor inom riksintresseområdet utgör en väsentlig del av riksintressegrunden.

Des 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 med dess betydande inslag av lövträd och naturmark i stigningen mot söder och väster. Området för parkmiljön utgjordes under 1800-talet ett utmarksområde och Viggeliden sträckning är bevarad sedan tidigt 1900-tal.

Figur 23 Viggeliden sett från väster. Egnahem 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, vilket 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 24 Siktlinje mellan byggnaderna vid Skjutbanegatan och mot Viggelidens parkområde. Foto från Antikvarisk konsekvensbedömning, Göteborgs stad.

Bebyggelseideal

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

Figur 25 Bebyggelse i nationalromantisk stil. Foto från Antikvarisk konsekvensbedömning, Göteborgs stad.

Befintligt äldreboende

Mellan detaljplanens två delområden finns idag det Neuberghska Bambergerska äldreboendet. Byggnaden är uppförd tidigt 1990-tal och byggdes till i slutet av (20)00-talet. Den äldre delen av byggnaden innehåller cirka 30 lägenheter, storkök och

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

Ett kännetecken för byggnadens exteriör är utstickande flyglar med ett markant tredelat gavelparti, vilket ger en karaktär av en båts stäv. Fasaden är huvudsakligen putsad i en 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 fd 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 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 an inte 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 parkområdet har en tydlig topografi som sluttar mot norr och söder. Parkområdets öppna grönska synliggör topografin och visar områdets historiska koppling till användningen av området som ett utmarksområde. Topografin förstärker även egnahemsområdets karaktär av att vara en isolerad enhet. Grönstrukturen med lövträd i området är viktigt då den visar strategin i den tidiga 1900-talets och grannskapsplaneringens stadsbyggande som utgick från att skapa naturliga parkstrukturer, en väl planerad grönska. Som tagits upp tidigare ger lövträden en tydlig 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, utfördsamtidigt som 1950-talets grannskapsenhet. Gatan ger en stark kontrast mellan områdets lummighet och gaturummets hårdgjorda ytor. Viggelidens park har fyra angöringar, en från Doktor Allards gata, två från Skjutbanegatans östra del samt västra 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 26 Viktiga värden i park- och stadsrummet. Karta från kulturmiljöutredning Äldreboendet Neuberghska Bambergerska, Guldheden WSP.

Solljus och dagsljus

Vid en modellstudie av ljusförhållandens för befintlig byggnads sydligaste flygel noteras att dagsljustillgången i befintlig byggnad är god. Samtliga rum har en dagsljustillgång på VSC>25% (Vertical Sky Component). Som referens betyder 0% att inget dagsljus når fasaden och 50% betyder fullt himmelsljus på. Övriga byggnadsflyglar har inte analyserats eftersom det inte bedöms relevant på grund av väderstrecksförhållanden eller påverkan från nya byggnader.

Fornlämningar

Inga fornlämningar finns registrerade intill eller inom planområdet.

Sociala förutsättningar

Stadsbyggnadskontoret har 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.

Vid inventeringen 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.

Planområdet och dess omland

Planområdet är beläget i stadsdelen Centrum som är indelat i 10 mellanområden. Planområdet ligger i primärområdet Guldheden som är beläget i delområdet Guldheden-Landala. I Guldheden-Landala, särskilt primärområdet Landala sticker ut med en högre

andel äldre invånare och större andel barn och unga finns bosatta här (jämfört med norra primärområdena inom stadsdelen Centrum). Befolkning inom närliggande primärområdet Johanneberg består till stor del av unga vuxna i studieålder. Området har, liksom stadsdelen i stort, en lägre andel utrikesfödda än Göteborgs i stort.

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

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

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

Handeln är främst av närhandelskaraktär med ett antal mindre handelskluster och lokala torg då stadsdelen präglas av bostadsområde. Närmaste torg med verksamheter, handel och service är Dr Fries torg. Torget är en populär mötesplats. Här ligger Guldhedens bibliotek som en naturlig knutpunkt. Guldhedstorget upplevs inte som ett lika aktivt torg men det intilliggande Olssons trädgård är en uppskattad grön mötesplats. Sydväst om planområdet, på cirka 10–15 minuters promenadavstånd, ligger Landala torg och Kapellplatsens mötesplatser med handel och verksamheter. Vid Landala torg ligger även Mötesplats-kulturhus, stadsdelens största mötesplats för seniorer.

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

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

Området präglas av kuperad terräng och alla backar identifieras som barriärer som i sig gör området svåråtkomligt för många. Stråket Viggeliden med angränsande parkytor är en del av den nordsydliga höjdrygg som löper mellan Guldheden i väst och Chalmers i öst. Trots att stråket bitvis är brant och därmed svårtillgängligt utgör Viggeliden en viktig länk mellan Johanneberg och Guldheden och används frekvent av både gående och 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 Dr 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.

Trafik, parkering, kollektivtrafik och tillgänglighet

Äldreboendet nås till fots, med cykel och med bil från Dr Allards gata, på södra sidan om planområdet samt med cykel eller till fots från Viggeliden norr om planområdet. Längs norra sidan av Dr Allards gata löper en gång- och cykelväg. Äldreboendet har sin infart vid en trevägskorsning mellan Dr Allards gata och Dr Wigardhs gata, vilket innebär att infarten korsar gång- och cykelvägen. Dr Allards gata, gång och cykelvägen samt verksamhetens infart ligger i princip på samma marknivå. Den norra/inre delen av infarten ligger betydligt lägre, cirka 4 meter under gatans nivå. 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

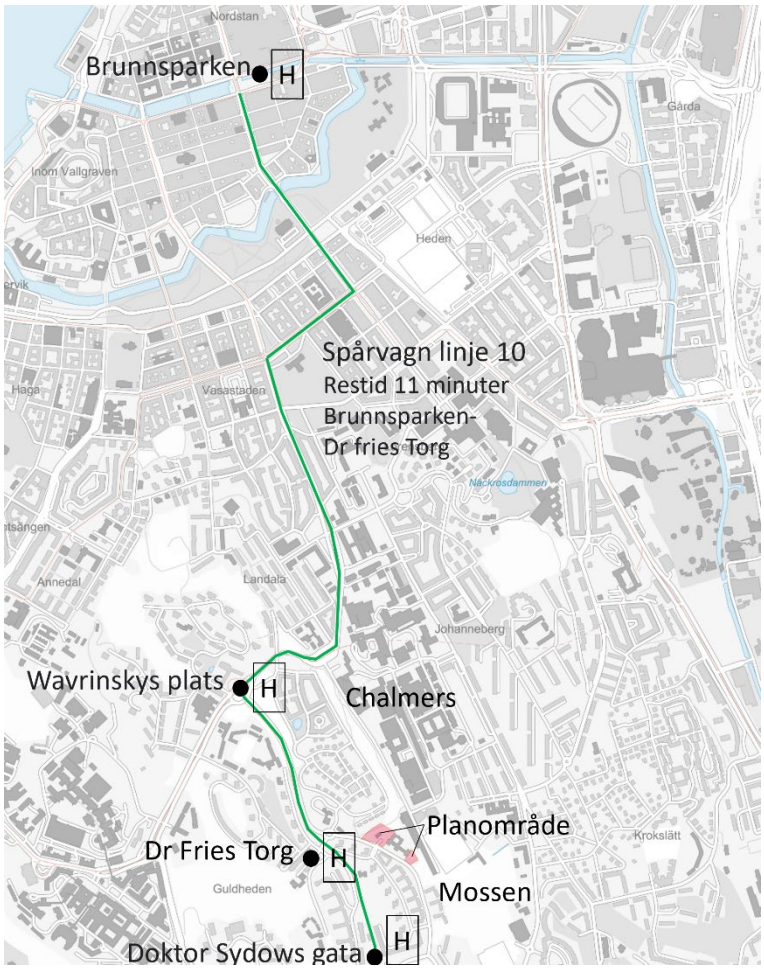
saknas och leveransfordon backar in eller ut över gång- och cykelbanan. Backning sker över gång- och cykelbanan, vilket innebär en trafiksäkerhetsrisk. Det finns ett staket längs gatan och vid vissa siktvinklar överlappar staketes spjälor varandra vilket påverkar sikten mot gång- och cykelvägen. Kravet på sikt i utfart uppfylls dock.

Dr 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 Dr Wigardhs gata. På Dr Wigardhs gata är den rekommenderade hastigheten 30km/h.

Ingen busslinje trafikerar gatuavsnittet. Närmaste kollektivtrafikhållplats omfattar spårvagn och är belägen på Dr Fries torg ungefär 200 m väster om planområdet. Sydväst om planen, ca 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 27 Planområdets koppling till kollektivtrafik.

Service

Samhällsservice

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

Inom befintlig gårdsyta finns lekplatser, dock ej allmänt tillgängliga. Närmsta kommunala lekplats finns vid Skjutbanegatan, cirka 100 meter från planområdet alternativt Doktor Liborius gata, cirka 150 meter från planområdet.

Inom befintlig verksamhet finns äldrevård och äldreboende om 50 platser.

Vid Dr Fries torg finns ett stadsdelsbibliotek.

Kommersiell service

Inom befintlig verksamhet finns en kosherbutik.

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

Teknisk försörjning

Avfallshantering

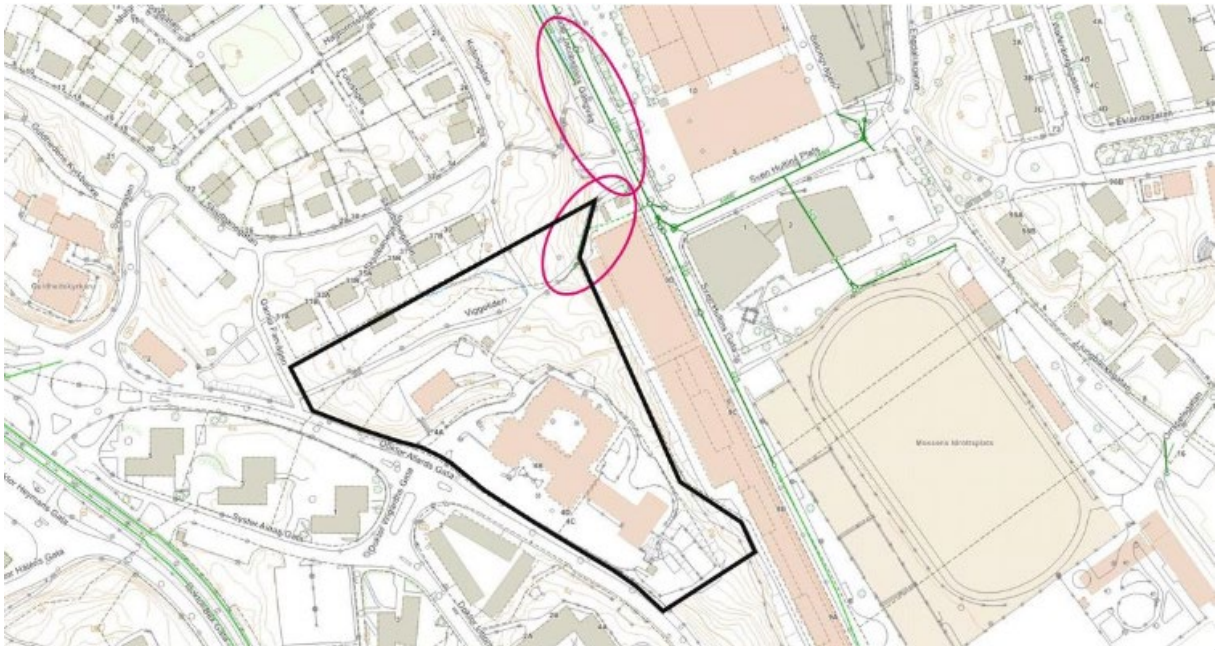
Idag sker avfallshämtning vad gäller rest- och matavfall från äldreboendet och en föreningslokal på de respektive fastigheterna. Avfallet samlas in i vanliga kärl eller i mobil sopsug och töms 1–2 gånger per vecka.

Dagvatten

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

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

Dagvatten från stadsdelen avleds via kombinerade ledningar och tunnelsystem, till reningsverket Ryaverket där det genomgår spillvattenrening. Ryaverket klassas som en mindre känslig recipient, slutrecipient är Rivö Fjord.



Figur 28 Karta över dagvattenförande ledningssystem. Rosa cirklar visar avledningen från utredningsområdet (svart). Karta från dagvatten- och skyfallsutredning, Göteborgs stad.

Hur dagvattenledningsnätet inom utredningsområdet/planområdet är uppbyggt är vid tiden för utredningen inte känt. Från området leds dock dagvatten till en början i en

separat 1200-ledning samt i ett parallellt liggande rörmagasin och dike. Längre nedströms övergår systemet till ett kombinerat avloppssystem för spillvatten och dagvatten.

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

Vatten och avlop

Planområdet är försörjt med allmänt VA-ledningsnät.

Risk och störningar

Buller

En bullerutredning har upprättats enligt PBL 4 kap 33a§. Bullerutredningen innehåller en redovisning av beräknade värden för omgivningsbuller.

För området utgår utredningen från riktvärden för bostäder enligt Förordning (2015:16) om trafikbuller vid bostadsbyggnader och riktvärden för skola och förskola sammanställt i Boverkets rapport 2015:8 ”Gör plats för barn och unga”.

Figur 29 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.

Utredningen sammanfattas nedan:

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 figur 30 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 30 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.

Luftkvalitet

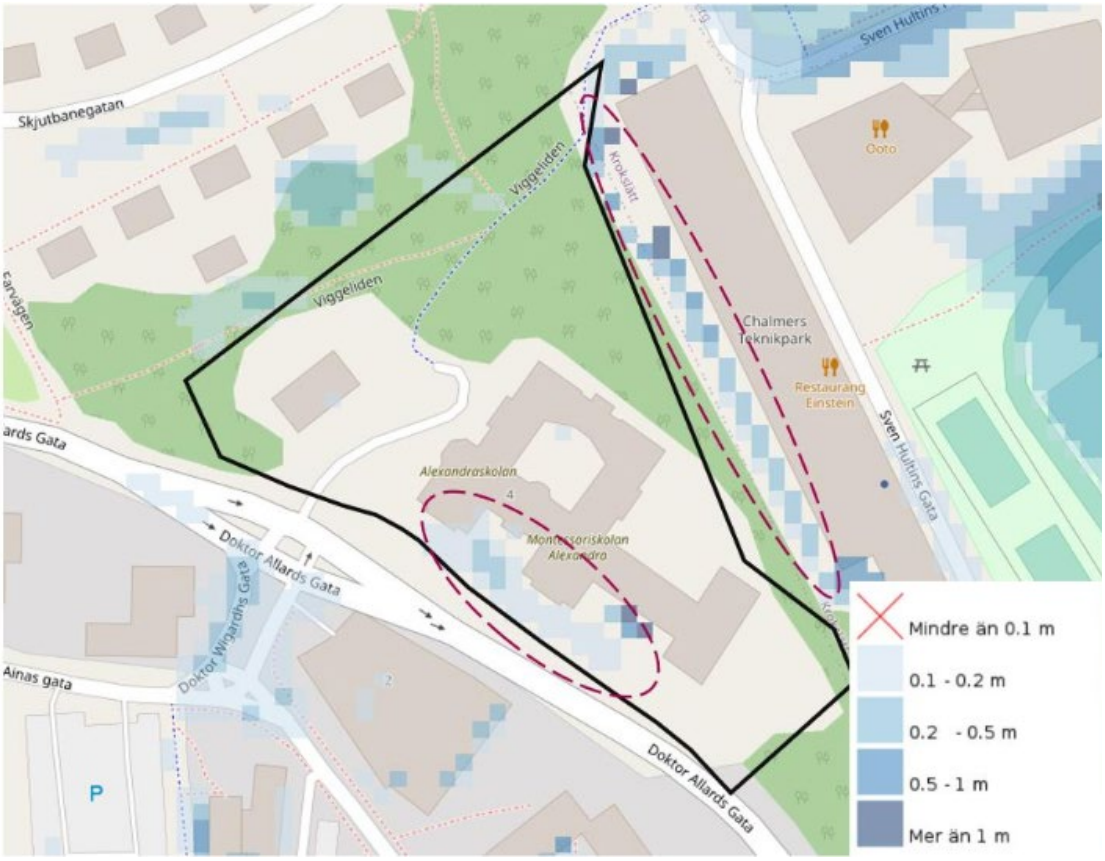
Miljöförvaltningen i Göteborgs Stad har gjort övergripande beräkningar av kvävedioxidhalterna i Göteborg. För området är enbart denna parameter relevant att belysa, inga andra föroreningskällor än trafik finns i närheten.

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.

Översvämningsrisk

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 31 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 som återfinns kring Alexandraskolan med risk för vattensamlingar med 0,5 meters djup invid skolans fasad, se figur 31 ovan. Vid ett fältbesök noterades dock en mur som skiljer Dr Allards gata från äldreboendets parkering; det framgår inte om muren har tagits med i beräkningen vid skyfallsmodelleringen. Det bedöms därför möjligt att flödesvägen i stället för mot parkeringen, leds in via infartsvägen och att vattnet via Viggeliden transporteras ned till Sven Hultins gata. Vatten från utredningsområdet rinner ner mot Sven Hultins gata och ansamlas invid fasaden på befintlig byggnad, där uppgår vattendjupet till mellan 0,5 och 1 meter eller mer.

Doktor Allards gata längs med södra plangränsen utgör en större flödesväg som även mottar ytvattenflöden från kringliggande bebyggelse och gatunät, se figur 32 nedan. 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 32 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.

Dagvatten, grundvatten, hydrogeologi

Risk för negativ grundvattenpåverkan finns inom detaljplaneområdet. Detta kan motverkas genom att så stor del som möjligt infiltreras i berggrunden lokalt. Infiltration kan ordnas under de hårdgjorda ytorna. Om dagvattnet leds bort finns risk för omgivningspåverkan genom sänkt grundvatten i jordlagren i dalen längs Sven Hultins gata

Detaljplanens innebörd och genomförande

Detaljplanen innebär att ny bebyggelse för äldreboende, student- eller forskarbostäder samt verksamhetsytor för utökning av skolverksamhet kan uppföras. Planen syftar samtidigt till att värna om platsens befintliga kvaliteter och värden och pröva möjligheten att göra Viggeliden tillgänglig 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 huvudsakligen en utveckling av äldreboende och skolverksamhet med möjlighet till små lägenheter. Total omfattas planförslaget ca 12 000 kvm tillkommande bruttoarea (BTA).

Planförslaget möjliggör att fastigheterna kan bebyggas i norr mot Viggeliden samt mot Doktor Allards gata. I norr begränsas byggnadsarean (BYA) till 1500 kvm samt nockhöjd till +76,5 meter över nollplanet närmst parkmiljön och +79,5 meter över nollplanet närmst Doktor Allards gata. 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. Tillkommande bruttoarea (BTA) här kan vara olika beroende på hur byggnaden utformas men enligt planintressenten skiss omfattar byggnaden cirka 6000 kvm BTA.

Planförslaget möjliggör även för 6000 kvm BTA i söder i form av punkthus med begränsning av totalhöjd till +98,5 meter över nollplanet. Som referens ligger Dr Allards gata på cirka +73,0 meter över nollplanet vid tillkommande punkthus. Mellan punkthus 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.

De lägenheter som avses anordnas inom användningen B-bostäder i söder får inte vara större än 35 kvm. 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 med hänsyn till bland annat riksintresse för kulturmiljövården. För att säkerställa möjlighet till olika varianter av äldreboende i den norra delen, regleras inte storleken på respektive enhet utan enbart en begränsning av total bruttoarea (BTA) föreslås. I kombination med användningen D1-äldrevård möjliggörs en utveckling av äldreboendet.

Allmän plats

Planen tar i anspråk allmän plats, del av Dr Allards gata och del av park, ca 60 m^2 respektive 160 m^2, för kvartersmark. Planen omfattar PARK-mark i norra delen, mark

som är idag planlagd som allmän plats i gällande stadsplan. Planen föreslår ingen ny allmän plats.

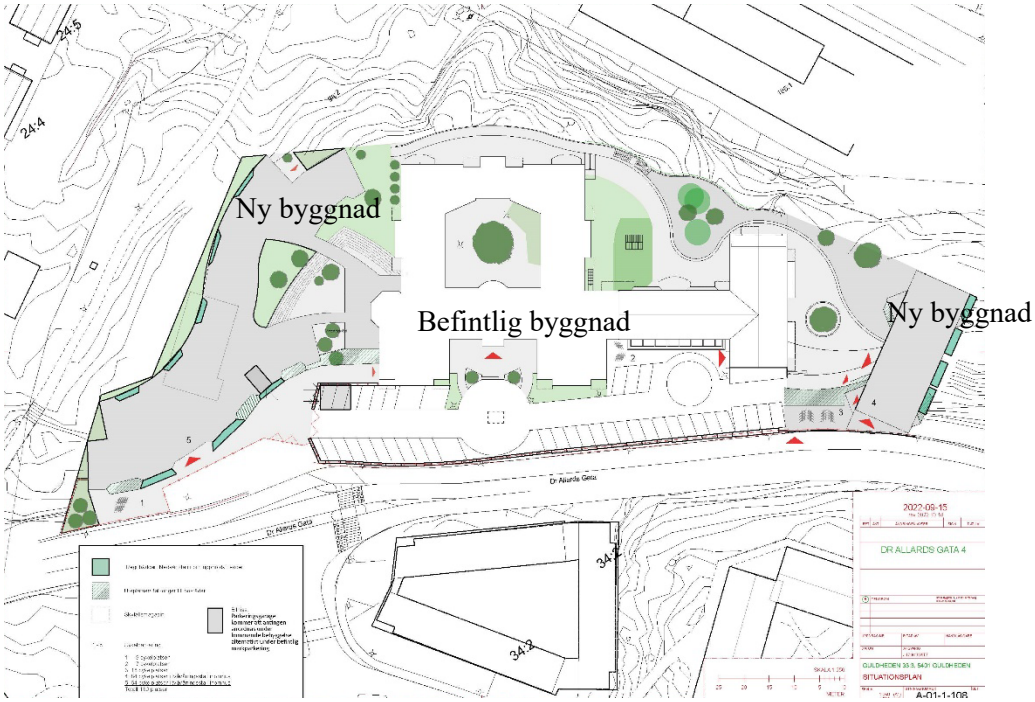
Förslaget

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. Planförslaget möjliggör att verksamheten kan utökas med både omsorgsplatser och trygghetsboende, cirka 50–55 platser. Befintlig verksamhet är sett till antalet platser en förhållandevis liten enhet jämfört med andra privata vårdföretag och kommunal äldreomsorg. Det har av staden identifierats att en omsorgsenhet bör omfatta minst 100 vårdplatser för att verksamheten ska vara funktionell och rationell ur ett ekonomiskt hållbart perspektiv. En tillbyggnad av befintlig verksamhet med föreslagen omfattning är därför påkallad av verksamhetens behov, stadens behov av äldreomsorg samt driven av ekonomisk hållbarhet. Behov och tillgång till platser för vårdboende i staden är stort. De närmsta åren kommer flera av de kommunala boendena att renoveras vilket kräver att boendeplatser tillfälligt anordnas i andra lokaler. Utökningen av Neuberghska Bamberska äldreboendet ingår i Göteborgs stads utvecklingsplan för äldreomsorg och möter en del av stadens omflyttningsbehov. Fram till 2028 finns inget behov av ytterligare platser än de som redan finns i planeringen. Uppskattningen är att antalet platser årligen bör öka med cirka 80 från 2028.

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.

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 portomfattningar mm; Landala Egnahems trädgårdsstad i nationalromantisk stil; tillskottet i söder som har utpräglad modernistisk utformning med loftgångar och fasader i prefabricerade betongelement 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, men där båda plandelarna rör sig åt 50-talets ideal med hus i park.

Figur 33 Fotomontage över föreslagen bebyggelse (gröna tak). Bild Tengbom.



Figur 34 Situationsplan som visar föreslagen bebyggelse. Ritning Tengbom.

Nordost

Byggnaden rymmer huvudsakligen äldreboende/omsorgsboende, trygghetsboende och till viss del studentlägenheter. 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 möjligaste mån i de delar av parken som är otillgängliga terrängmässigt.

Figur 35 Fotomontage av den föreslagna bebyggelsen till höger i bild. Bebyggelsen längs Skjutbanegatan till vänster i bild.

Figur 36 Fotomontage över föreslagen bebyggelse. Bilden visar den östligaste delen av byggnaden i norra planområdesdelen. Till vänster i bild anas de övre våningarna av den södra byggnaden. Byggnad vid Skjutbanagatan närmst i bild. Bild Tengbom.

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.

Tillbyggnadens gestaltning och utformning avses både ansluta och kontrastera mot befintlig byggnad och egnahemsområdet. Anpassning kan ske genom val av fasadmaterial och kulör, exempelvis träpanel i dov färgskala. Anpassning kan även ske genom fasadväxtlighet som till exempel spaljéer och klätterväxter. Grundmurar och sockelvåningar kan muras med natursten. Och fönstersättning kan ske med utgångspunkt i en stående orientering.

Huvuddelen av bebyggelsen placeras nära den norra fastighetsgränsen, som också är i liv med den gamla scoutstugan. I den södra delen ligger fastighetsgränsen närmre Viggeliden fastigheten och byggnaden ”böjer” sig med fastigheten.

Byggnaden avses trappas längs Viggeliden med två till tre våningar och en indragen takvåning närmast parken. Fasadhöjden, exklusive takvåningen, beräknas till cirka 9-10 meter.

Figur 37 Sektion genom ny byggnad i norra delen och bebyggelsen längs Skjutbanegatan. Bild Tengbom.

Sydost

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

Kulör och materialval avses anpassas till det befintliga äldreboendet, exempelvis genom en putsad fasad eller betongelement som laseras i liknande kulör som befintlig byggnad.

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

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

Figur 38 Vy från Dr Allards gata, mot söder. Byggnaden i norr närmst i bild och den nya byggnaden i söder längst in i bild. Bild Tengbom.

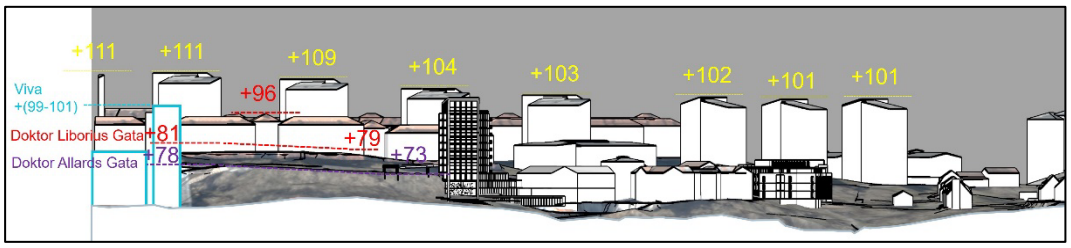
Figur 39 Fotomontage över ny bebyggelse (gröna tak) i ett större sammanhang. Bild Tengbom.

Stadens siluett

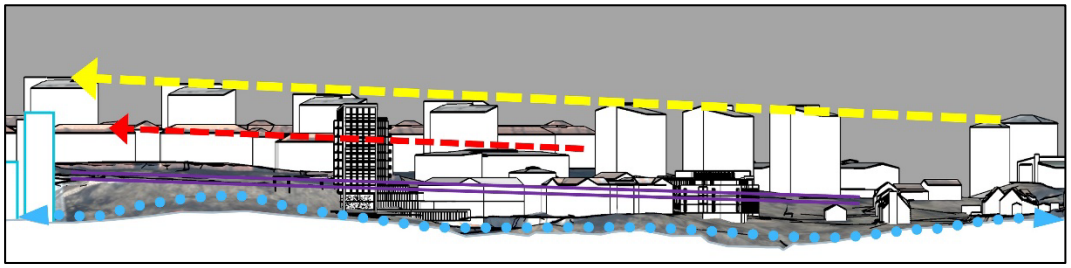
Anpassning av byggrätten för den södra byggnaden sker genom angivelse av högsta tillåtna totalhöjd, +98,5 meter över nollplanet. Byggnaden kan bli cirka 25 meter hög, mätt från Dr Allards gata.

Figur 40 Illustration över den nya bebyggelsen i förhållande till kringliggande bebyggelse. Vy från öster. Bild Tengbom.

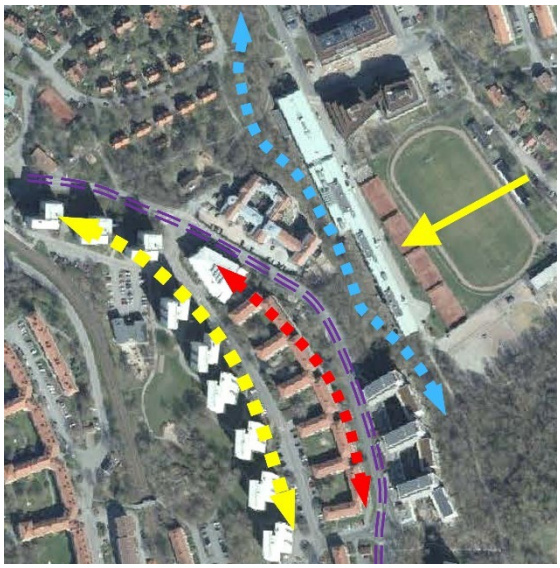
Byggnaden direkt söder om befintligt äldreboende har en totalhöjd på +72 och punkthusen längre väster ut har totalhöjd om cirka +101 till +111 meter över nollplanet.



Figur 41 Studie av totalhöjder i området.



Figur 42 Studie av lager i staden. Gul linje visar ett dominerande lager. Röd linje visar tak för den lägre bebyggelsen längs Dr Liborius gatan. Lila linje visar Dr Allards gata. Blå linje visar den övergripande siluetten på terrängen.



Figur 43 Hänvisning till lagren ovan volymbild

Vid en vy från öster blir tre lager synliga i stadsbilden, se figurer 42-43 ovan. Den gula linjen visar de högsta byggnaderna i området. De är dominerande i stadsbilden. Den röda linjen visar en något lägre bebyggelse och den blå linjen visar det övergripande siluetten på terrängen. Som referens visar den lila linjen det ungefärliga läget på Dr Allards Gata. Den nya byggnaden i söder överlappar de identifierade lagren, men underordnar sig det dominerande lagret.

Gestaltning

Planförslaget reglerar i detta skede inga specifika gestaltningsbestämmelser eller utformningskrav utan reglerar enbart placering och höjd. Tillbyggnaden åt norr tillåts bli cirka 15 meter högre än Viggeliden nivå, mitt på stråket. Byggnaden avses följa terrängen och trappas nedåt, mot öster. Mot Dr Allards gata blir byggnaden cirka 9–10 meter, vilket motsvarar två våningar. Volymen är en anpassning till befintlig bebyggelse och stärker gatans rumslighet.

Även om avsikten i det fortsatta planarbetet är att studera lämpliga utformnings- och gestaltningsbestämmelser, för att visa på lämpligheten utifrån syftet med detaljplanen, hanteras också alla gestaltningsfrågor förutom placering och volymer i bygglovprövning med stöd av anpassningskravet i plan- och bygglagen.

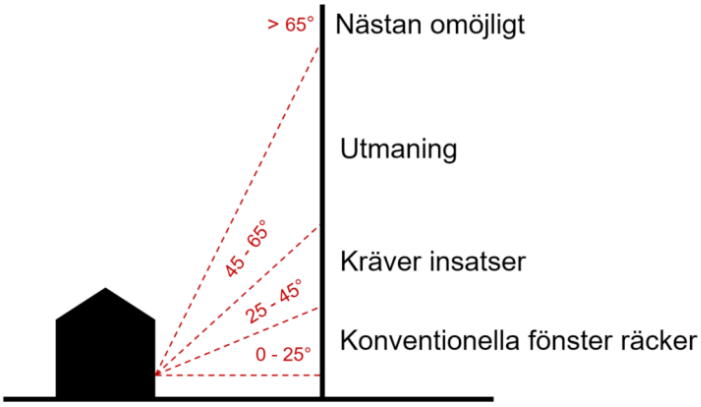
Bevarande, rivning

Vid planens genomförande kommer scoutbyggnaden/fd förskolan i norra planområdet att rivas.

Solljus och dagsljus

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.

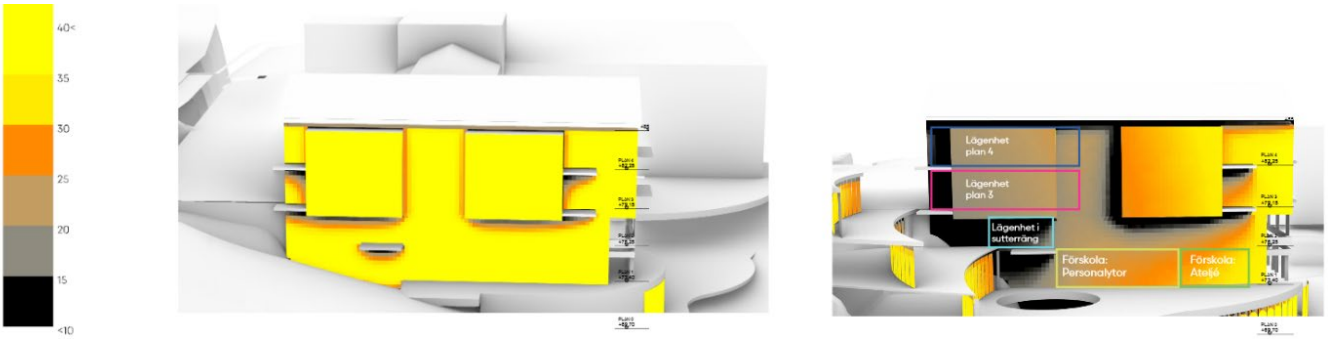
Bindande krav för dagsljushantering finns i BBR avsnitt 6:322 om dagsljus. Grundkravet är att en procent av dagsljuset når in bostaden i alla vistelserum, enkelt beräknat går det att uppnå genom att hålla sig inom 0–45 graders avskärmningsvinkel från en byggnads överdel ner mot intilliggande byggnads 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. Vid normala rumsdjup, konventionella fönsterstorlekar och måttliga balkongstorlekar uppnår man dagljuskraven i BBR.



Figur 44 Principsektion för infallsvinklar solljus.

Vad gäller planförslaget påverkan på sol- och dagsljusförhållandena så påverkas främst den sydöstra fasaden på befintlig byggnad, dvs fasaden som vetter mot den nya byggnaden i söder. Större delen av fasaden får VSC över 15, ungefär halva fasaden får VSC över 25. På den del av fasaden som får VSC under 15 finns balkonger på plan 3 och 4 vilka tillhör lägenheter som går runt hörn. Dessa rum har även fönster åt nordväst. På plan 2 finns en lägenhet i suterräng. Denna lägenhet får värden under 15 i samtliga rum. Det finns en risk att denna lägenhet ej uppfyller dagsljuskravet. På plan 1 finns förskola, denna har fortsatt god dagsljustillgång med VSC>25 i ateljé och kontor, samt VSC>20 i personalrum. Burspråk samt nedre delen av den sydvästvända fasad (mot Dr Allards gata) får något lägre värden vid uppförande av tillbyggnad.

Tillbyggnaden har ingen påverkan på dagsljustillgången på vare sig nordöstra eller nordvästra fasaderna.

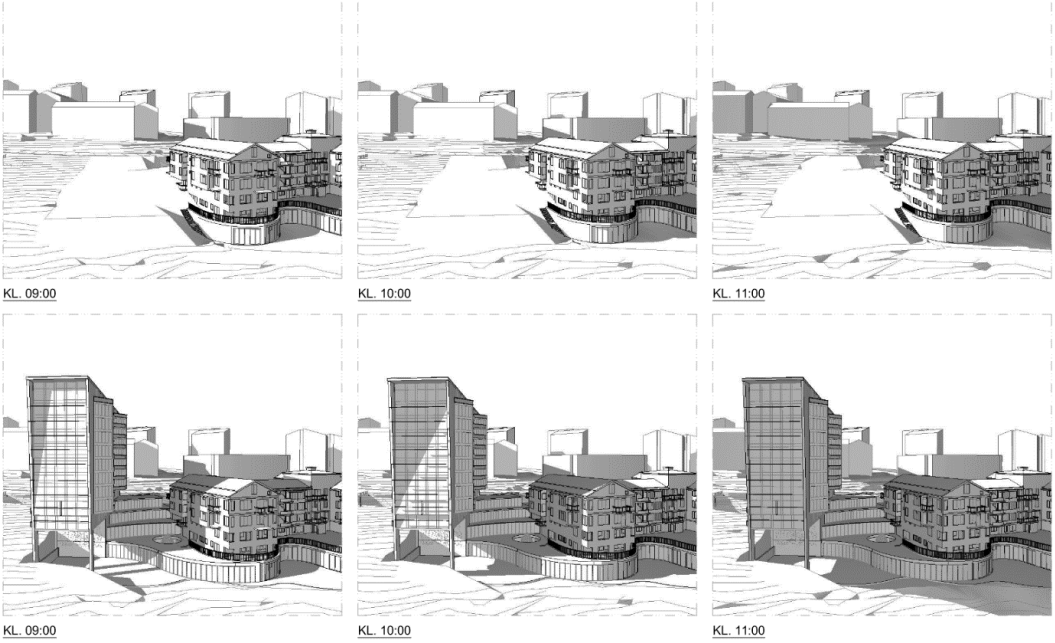


Figur 45 Modellvy från VCS-beräkningen. Till vänster fasad mot sydost på befintlig byggnad. Till höger visas elevation över användning innanför fasaden.

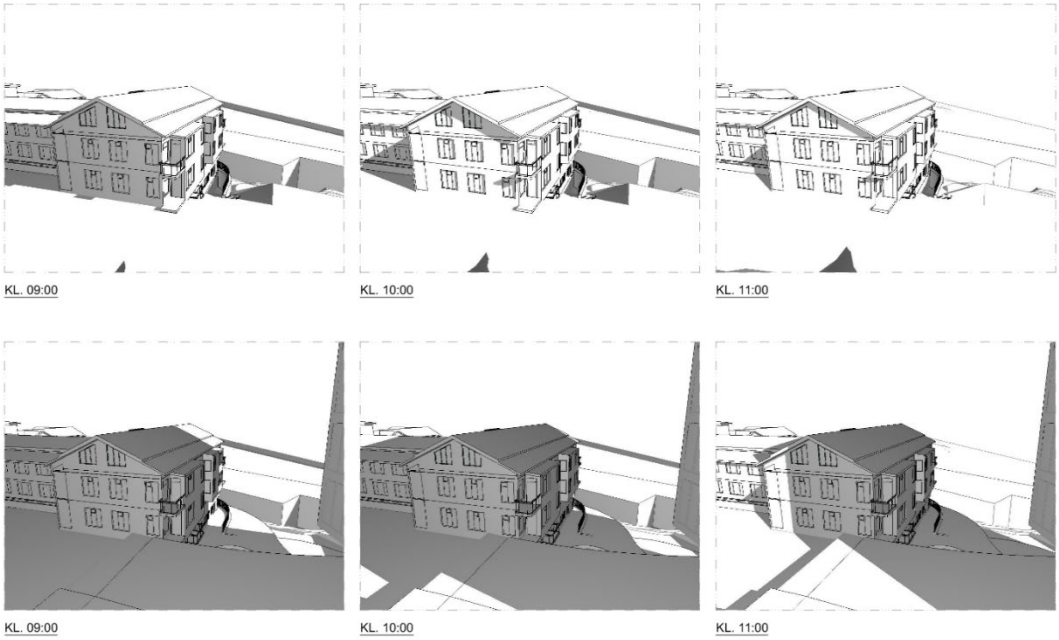
Även en studie för att analysera solljus och skuggverkan har utförts för att undersöka hur tillbyggnader sydöst respektive nordväst om befintlig byggnad påverkar tillgången på solljus på den befintliga byggnaden och dess friytor.

Den största förändringen orsakas av den högre tillbyggnaden i sydöst. Byggnaden skuggar stora delar av den befintliga byggnadens sydöstra fasad mellan kl 9 och kl 13

(vid vår-/höstdagjämning) men framåt kl 14 och till solnedgång har skuggan rört sig vidare och påverkar inte den sydöstra fasadens solljustillgång. Tillbyggnaden skuggar även stora delar av den sydvästra fasaden mellan kl 9 och kl 10, även delvis runt kl 11.

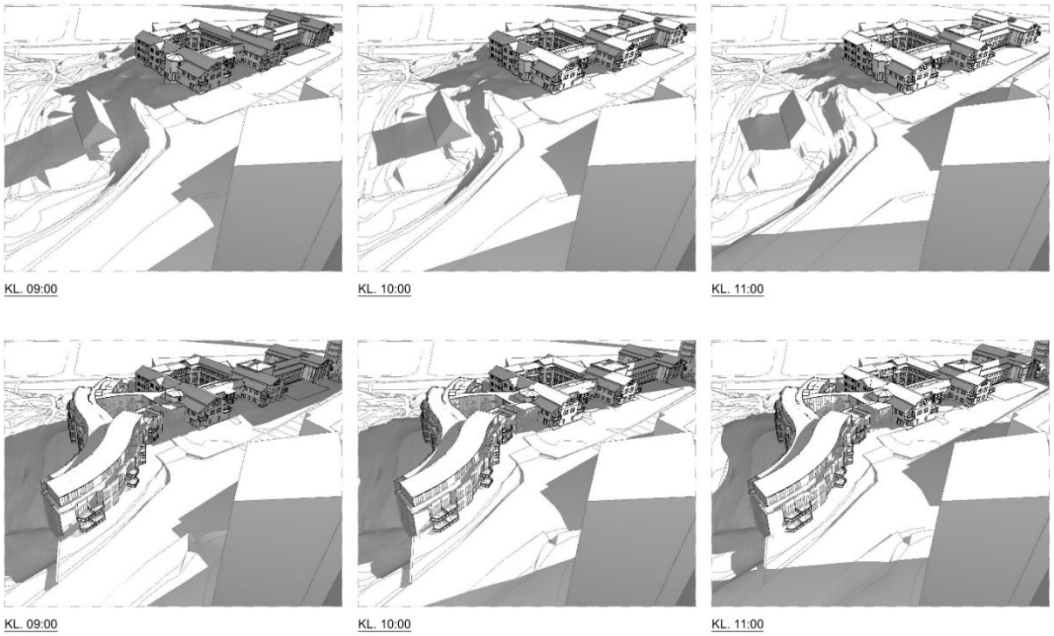


Figur 46 Utdrag ur solljusanalys. Skuggpåverkan före och efter ny byggnad i söder. Vy från öster. Modell Tengbom.



Figur 47 Utdrag ur solljusanalys. Skuggpåverkan före och efter ny byggnad i söder. Vy från söder. Modell Tengbom.

Den lägre tillbyggnaden i nordväst påverkar inte den befintliga byggnadens tillgång på solljus nämnvärt. Däremot visar bilderna i solljusanalysen 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.

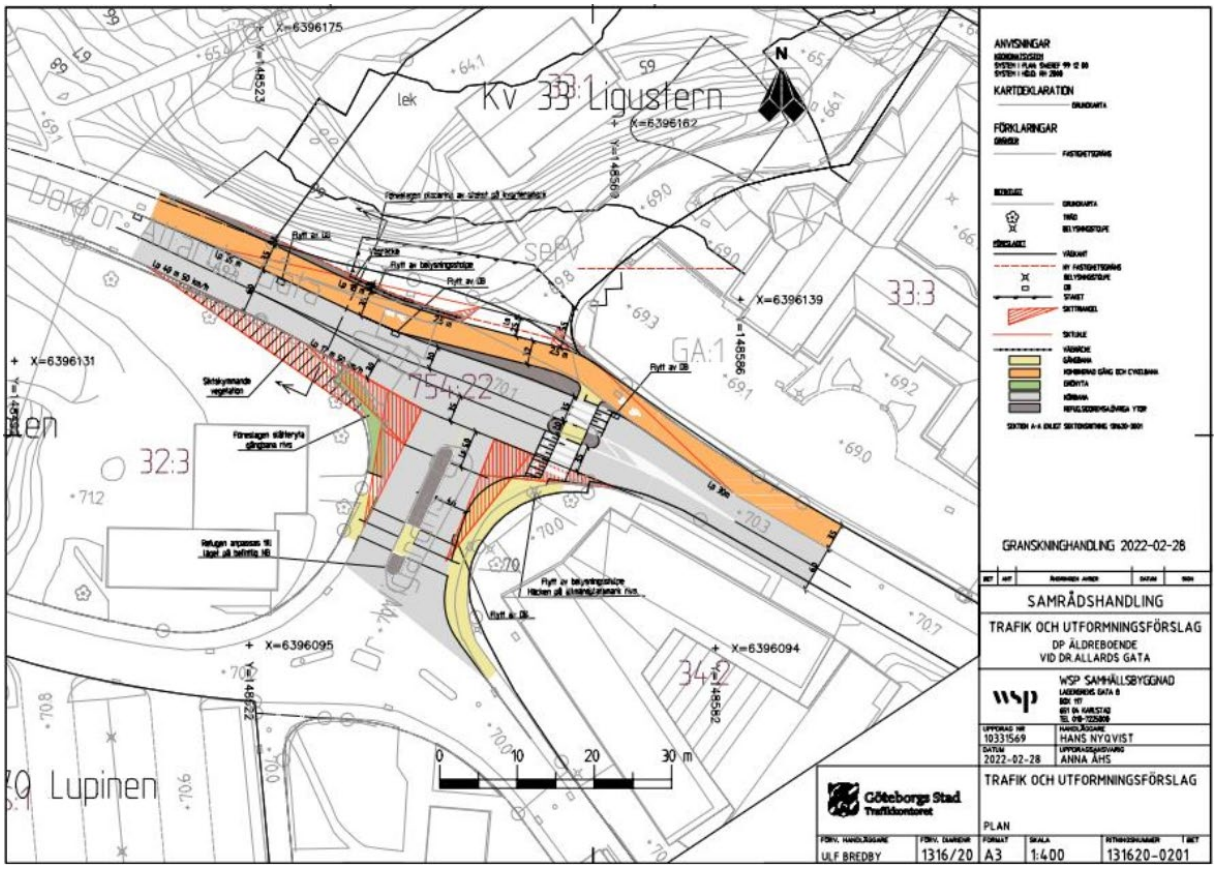


Figur 48 Utdrag ur solljusanalys. Skuggpåverkan före och efter tillbyggnad i norr. Vy från väster. Modell Tengbom.

Befintlig byggnad söder om Dr Allards gata skuggar friytor i söder vid skola efter kl 14 (vår-höstdagjämning), vilket ger solljus om ca 4-5 timmar per dag. Efter ny byggnad i söder begränsas tillgången på solljus till 1-3 timmar på samma ytor. Effekten blir densamma även om byggnadens höjd begränsas till samma som på befintlig byggnad. Äldreboendets gemensamhetsutrymmen med balkonger är solbelysta mellan kl 11 och kl 13 (vår-/höstdagjämning) och uteplatserna i markplan är solbelysta stora delar av dagen. Byggnaden i nordväst bedöms inte påverka solljustimmarna på de boendes gemensamma balkonger och uteplatser. Skuggning bedöms heller inte ske på intilliggande bebyggelse, trädgårdar, uteplatser etc. Skuggorna bedöms inte räcka fram till till exempel Skjutbanegatan.
Byggnader på södra sidan om Dr Allards gata kastar långa skuggor från kl 14 vid vår- och höstdagjämningen mot planområdet och befintlig byggnad, vilket även den nya byggnaden i norr kommer erfara.

Trafik, parkering, kollektivtrafik och tillgänglighet

Gator, GC-vägar



Figur 49 Trafikförslag för ombyggnad av befintlig infart till äldreboendet. Se trafikutredning för detaljer. Ritning WSP.

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

Kvartersmarken utökas med ca 60 kvm vid infarten. Motivet till detta är att skapa ett utrymme för en lastplats mellan äldreboendets staketlinje och gång-och cykelvägen.

Utanför planområdet flyttas övergångsstället på Dr Allards gata, inklusive fartdämpande åtgärder, öster om Dr Wigardhs gata och Dr Wigardhs gatusektion förändras något genom att refugbredden minskas och att en gångpassage placeras i refugens södra del. Det flyttade övergångsstället hastighetssäkras till 30 km/h genom en upphöjning av samma typ som den befintliga. Stöd för åtgärderna finns i gällande detaljplan för gatan.

Utökningen av äldreboendet åt väster innebär vidare att den befintliga avgränsningen med staket kommer att förlängas längs Dr Allards gata och en grind placeras där nuvarande infart finns. Av verksamhetsspecifika anledningar får inte leveransfordon eller renhållningens fordon köra in på gården utan bevakning varför en lastplats kommer att behöva anordnas utanför grinden, mellan befintlig cykelbana och staketet. I samband med leveranser finns personal på plats och vid utfart från lastplatsen öppnar personalen grinden så att fordon kan backa in på gården och därefter köra ut från fastigheten med godkänd vinkel mot gång- och cykelbanan. Lösningen innebär ett avsteg mot Kretslopp och vattens krav på att backvändning inte får förekomma i närheten av skolor, förskolor

och områden där äldre personer ofta vistas. Avsteget har dock accepterats av Kretslopp, dels med anledning av att personal från äldreboendet finns på plats vid backning, dels då alternativet att snedda ut parallellt över gång- och cykelbanan bedömts som ett sämre alternativ. Ett vägräcke anläggs mellan gång- och cykelbanan för att omöjliggöra att fordon sneddar ut, samt för att för att förhindra att svepet på backande fordon inkräktar på gång- och cykelbanan.

Föreslagen placering av det nya staketet på kvartersmark innebär ett utrymme som är större än vad själva lastplatsen och backningen kräver. Motivet till detta är att förbättra bakåtsikten vid backning in mot gården, enligt Kretslopp och Vattens önskemål. Att uppnå tillräcklig bakåtsikt *genom* staketet är inte möjligt på grund av allt för tätt placerade spjälor.

Viggeliden ligger delvis utanför planområdet men avsikten är att bredda gångbanan till 3 meter och skapa bättre utrymme för både gående och cyklister. Stöd för åtgärderna finns i gällande detaljplan för parken. Där Viggeliden möter Sven Hultins gata är kurvan skarp och en breddning ökar säkerheten och siktmöjligheterna i korsningspunkten. Det är glest mellan cykelkopplingar i området och en stärkt koppling gör stor nytta.

För att cykla genom parken/Viggeliden idag får man antingen leda cykeln förbi trappen i parkens västra del, eller cykla över äldreboendet infart och vidare på gångbana som ansluter till Viggeliden längre österut. Plangenomförandet innebär att möjligheten att gå och cykla över infarten försvinner. Som kompensation avses en ramp anläggas intill trappan. I planarbetet har studerats att fullt ut tillgänglighetsanpassa Viggeliden, men med anledning av de mycket stora höjdskillnaderna mellan Doktor Allards gata och Sven Hultins gata skulle det krävas omfattande bro/rampkonstruktioner till en mycket hög kostnad och stor negativ påverkan på park- och kulturmiljön. Detta alternativ har därför avfärdats.

Parkering / cykelparkering

Planintressenten har tagit fram en mobilitets och parkeringsutredning som visar ett totalt parkeringsbehov om 19 nya parkeringsplatser för bil och 173 nya parkeringsplatser för cykel. Enligt riktlinjer för parkering och mobilitet i Göteborg kan antalet parkeringsplatser minska vid övervägande del små lägenheter. Någon sådan anpassning har inte gjorts i mobilitets- och parkeringsutredningen, vilket i detta fall skulle innebära ett lägre behov av parkeringsplatser för bil och cykel. Planintressenten beskriver i mobilitets- och parkeringsutredningen att bilparkering kommer att lösas genom en ”modern, teknisk lösning under mark som inte kräver traditionella ytkrävande ramper”, samt att cykelparkering kommer att lösas inomhus i cykelrum, ute skyddade av tak eller enbart i cykelställ. Utformning och lokalisering av parkering för bil och cykel kommer att behöva studeras vidare efter samråd för detaljplanen.

Kollektivtrafik

Inga åtgärder erfordras till följd av planen.

Tillgänglighet

Inom planområdet finns stora höjdskillnader. Byggnaderna kommer att behöva utföras med suterrängvåningar. Vad gäller den norra tillbyggnaden ansluter den till befintlig byggnad med entré i gatunivå. Byggnadens tillgänglighet bedöms klara kraven på god tillgänglighet till lokaler och bostäder. Den södra byggnaden avses också utföras med

entré i gatunivå vilket bedöms klara kraven på god tillgänglighet. Byggnadernas och gårdarnas tillgänglighet säkerställs vid bygglovsgranskning. De nya byggnaderna ska vara tillgängliga och användbara för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga. Tomter, gårdsytor och gator avsedda för bebyggelse eller för att människor ska uppehålla sig där ska vara tillgängliga och användbara. Parkeringsplatser för rörelsehindrade ordnas i anslutning till entréer eller i garage.

Service

Planen i sig bedöms inte generera ett behov av förskole- eller skolplatser då ändamålet huvudsakligen är äldreboende och trygghetsboende. Student- och forskarlägenheter, som är ett tillkommande önskemål vad gäller markanvändningen, 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-6. Detaljplanen föreslår ytterligare byggrätt för skola, vilket innebär en möjlighet att utöka skolverksamheten. 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.

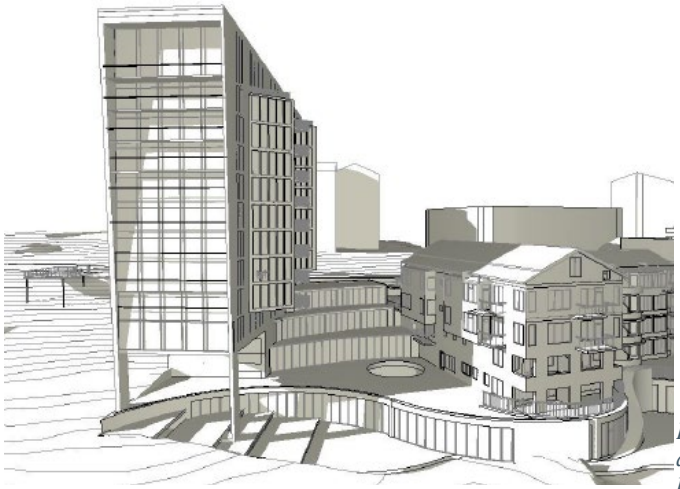
Fler boenden och besökande till verksamheten ger ett större underlag till den befintliga kosherbutik som finns idag.

Friytor och naturmiljö

Skolgård

Planförslaget innebär att befintlig mark för skolgård mm ianspråktas och att ytor behöver disponeras om. Den nya byggnaden i söder är placerad där det idag finns bollplaner och vistelse/lekytor.

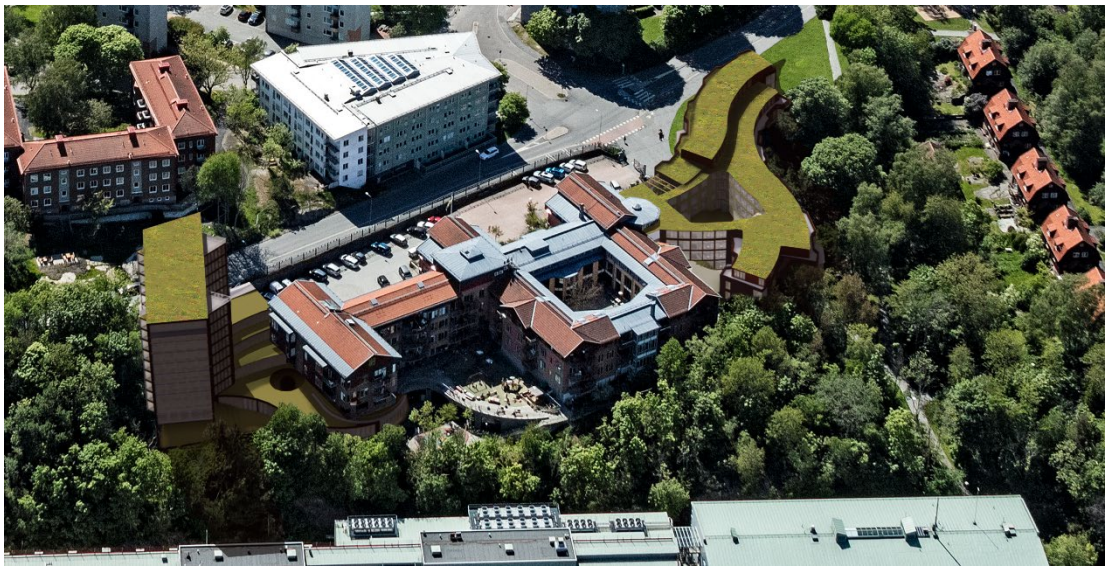
Figur 50 Flygvy över befintlig byggnad. Skolgårdar/friyta för barn syns mitt i bild samt till vänster i bild.



Figur 51 Illustration som visar principen för arkadkonstruktionen. Bilden avser inte visa hur lekplan i arkaden löses. Bild Tengbom.

Befintlig gård 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 skola, men enbart för skolgård, dvs ingen byggnad för skolverksamhet.

Vad gäller hälsoeffekter, i det här fallet kopplat till skolbarns tillgång till friyta, så finns inte utrymme att utöka gårdsmiljön. Närliggande naturmark är svårnyttjad pga topografin. Rekommendationen för gårdsyta kan inte åberopa eller göra anspråk på naturmarken som skolgård. Naturmarken finns där ändock och utgör en värdefull resurs generellt. Planförslagets nuvarande utformning kan inte tillgodose eller säkerställa tillräcklig friyta enligt rekommendationerna. Nu ritat förslag möjliggör uteytor om cirka 2000m^2. Den utökade verksamheten utgår från totalt 140 barn. Göteborgs stads rekommendationer anger 35kvm/barn i förskoleålder, 20kvm/barn för årskurs F-3 och 15 kvm/barn för årskurs 4-9. Enligt sammanställning från planintressent finns ett framräknat snittbehov om cirka 3500m^2 friyta utomhus.



Figur 52 Flygvy över befintlig skolgård, mitt i bild, 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 Tengbom.

Gårdsmiljö

Den norra byggnaden utformas så att en innergård skapas, vilket är en del av verksamhetens 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 gårdsytor 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.

Naturmiljö och grönområde

Planförslaget innebär inte att någon naturmiljö tillkommer inom planområdet.

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

Sociala aspekter och åtgärder

Förskoleverksamheten i befintlig byggnad kommer finnas kvar. Verksamheten har förskolegård mot öster. Gården kommer att finnas kvar men uppfyller idag inte rekommendationerna vad gäller tillgänglig uteyta per barn. Detaljplanen ger utökade möjligheter till skolverksamhet vilket ökar behovet av skolgård. Den nya byggnaden i söder innebär att viss del av verksamhetens skolgård tas i anspråk för bebyggelse.

Byggnaden avses utformas med en arkadkonstruktion för att anordna en bollplan i arkaden. Planbestämmelse reglerar minsta höjd på arkaden. Verksamhetens nya gårdar avses utformas för skolverksamheten. Planförslaget kan dock inte tillgodose rekommendationerna gällande antal kvadratmeter uteyta per barn, vilket också påverkar möjligheterna för planen att bidra positivt till barns hälsa och säkerhet. Närheten till naturmiljöer är positivt och en möjlighet i den pedagogiska verksamheten, men kan inte tillgodose behovet av uteyta i kvadratmeter per barn som rekommenderas.

Viggeliden utgör ett tydligt stråk som bidrar till sammanhållen stad, ett fungerande vardagsliv, rörelse, samnärvaro, lek och identiteten i närområdet. tydlig förbindelsen och mellan stadsdelarna. Brister finns samtidigt när det gäller tillgänglighet samt hälsa och säkerhet vad gäller trygghetsaspekten nattetid.

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 breddas till 3 meter 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 Dr Allards gata till parken via befintlig koppling på kvartersmark direkt norr om befintligt äldreboende. Denna möjlighet försvinner när äldreboendet utökas.

Den utökade verksamheten 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 funktion.

Den nya bebyggelsen innebär ett tillskott i staden med blandad användning och Målsättningen och åtgärderna i planen är att utveckla stadsdelen med en variation av funktioner och stärka vardagslivet och identiteten. funktioner. 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 och som svarar mot närområdet och regionens behov. Stadsdelen får även ett tillskott på forskar- och studentlägenheter vilket stärker platsen med tanke på närheten till Chalmers. Planen tillför även utökad skolverksamhet i stadsdelen.

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

Teknisk försörjning

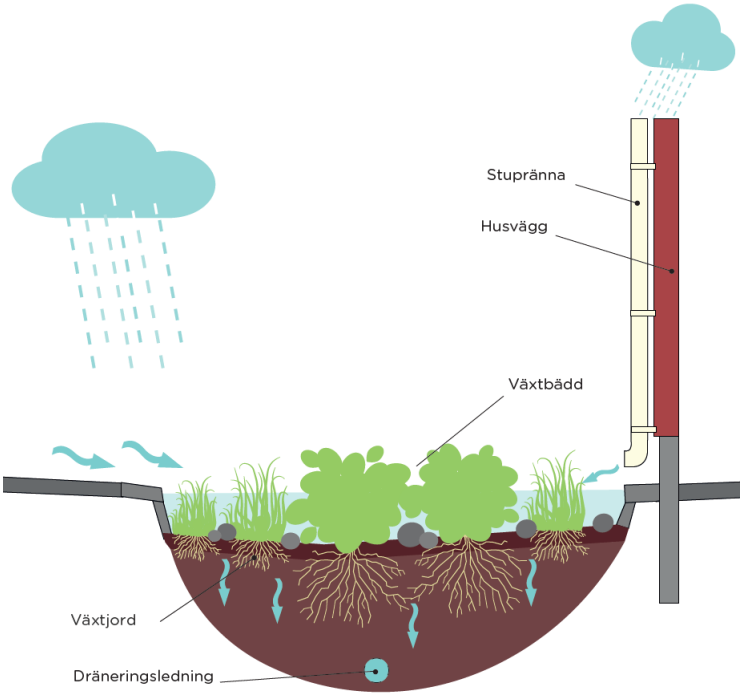
Dagvatten, kvartersmark

Dagvatten som genereras inom kvartersmark skall 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, sk reducerad area.

Detta eftersom ytor där vatten kan infiltrera i marken minskar. Beräkningar baserad på tillkommande hårdgjorda ytor visar att 20 m^3 och 10m^3 dagvatten behöver fördröjas på kvartersmarken för att uppfylla stadens fördröjningskrav. Planintressenten har intentioner om gröna tak på den nya bebyggelsen. Andelen gröna tak påverkar behov och omfattning av annan anläggning för att hantera avrinningsvolymer som genereras. För den norra delen kan fördröjningsbehovet reduceras från 20 m^3 ned till 13 m^3.

Öppna dagvattenlösningar är att föredra som fördröjningsmetod då systemet blir mer robust. Föreslagen lösning för fördröjning om rening av dagvatten är så kallade regnbäddar. Omfattningen på dem beror på om det anläggs grönt tak på byggnaderna eller inte. 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 det 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.

Det är inom ramen för utredningen inte känt om befintligt dagvattenledningsnät på kvartersmark kan anslutas till regnbäddarna. 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.

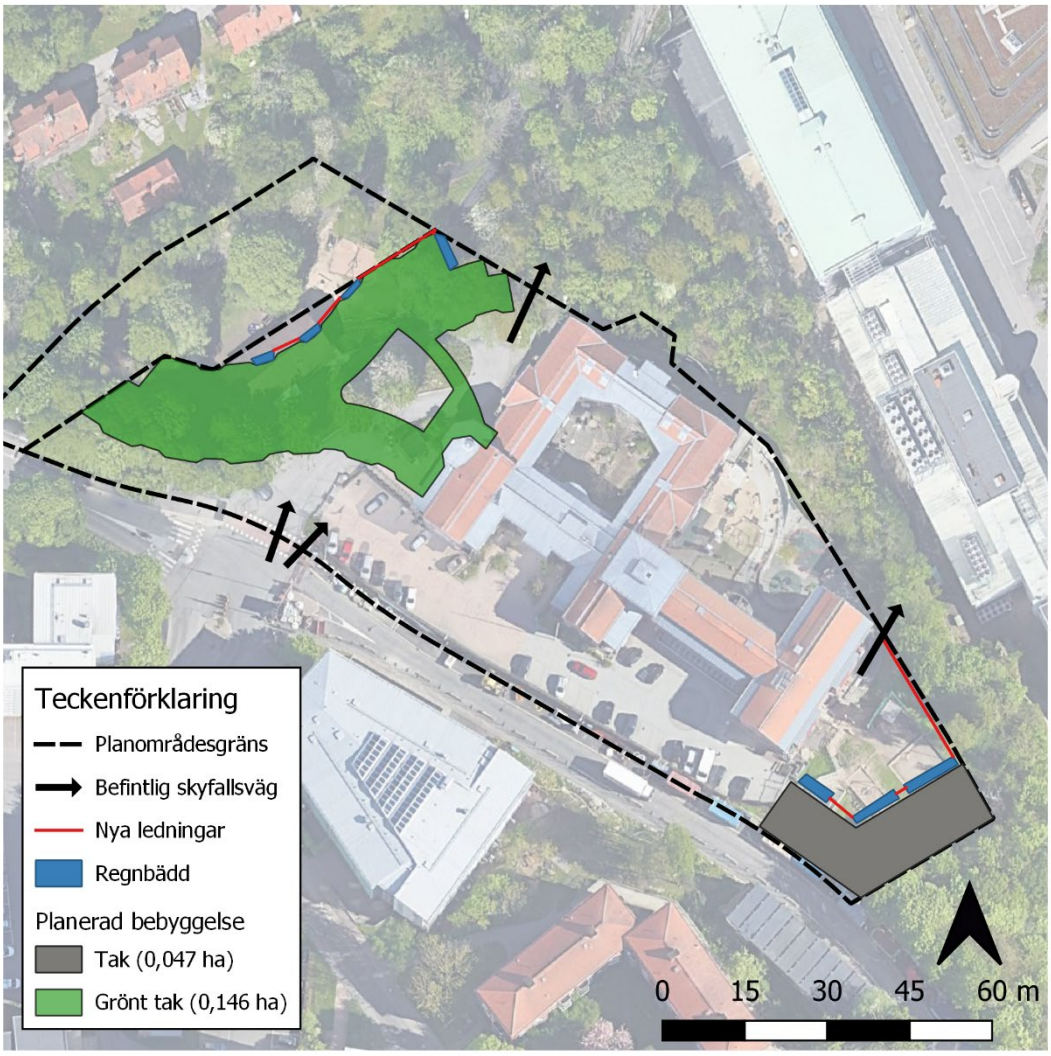


Figur 53 Illustration över regnbädd.

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 detsamma. Den så kallade reducerade arean minskar dock, så ökningen beräkningsmässigt bedöms bero på den klimatfaktor som lagts till beräkningen.



Figur 54 Föreslagna åtgärder på kvartersmark och allmän plats. Observera att det är möjliga placeringar som illustreras. Figurerna motsvarar ett ungefärligt ytbehov. Karta från dag- och skyfallsutredning, Kretslopp och vatten.

Föreslagna åtgärder inom allmän plats bygger på trög avledning vilket exempelvis innebär höjdsättning av mark med avrinning mot svackdiken och makadamstråk med trög avrinning mot förbindelsepunkt. En sådan avledning minskar flödestoppar och innebär en viss rening. Genomsläppliga beläggningar minskar uppkomsten av dagvatten som behöver avledas ytligt. Vid breddning av Viggelidens gångbana bör utredning göras med inriktning om fördröjning av dagvatten under gång- och cykelbanan i ett öppet förstärkningslager. En sådan lösning innebär att mark inte behöver tas i anspråk för dagvattenlösning och på så sätt anpassas till naturvärden inom parken.

Hantering av dagvatten utanför planområdet är del av huvudmannens förpliktelser inom verksamhetsområde för VA. Åtgärderna är inte kopplade till markanvändningens lämplighet.

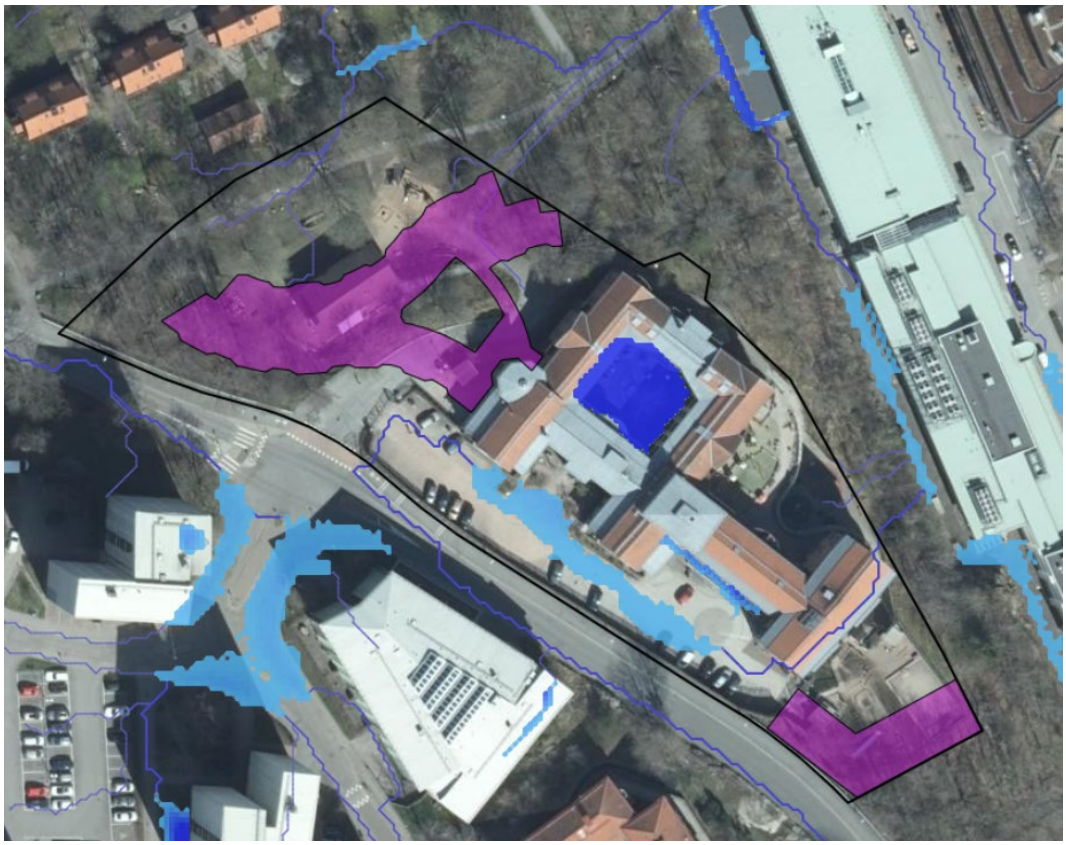
Skyfall

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 Dr Allardsgata 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.

Flödesvägen från Doktor Allards gata och som leder in till planområdet behöver sannolikt upprätthållas då planen annars bedöms riskera medföra försämrade förhållanden nedströms. Vid scenariot att en flödesväg leder in till en lågpunkt på befintlig parkering vid Alexandraskolan behöver särskild hänsyn tas till att exploateringen säkerställer att volymen som kan rymmas i lågpunkten bevaras eller att volym som eventuellt byggs bort ges utrymme på annan plats inom kvartersmarken. Befintliga byggnader och topografin behöver beaktas i höjdsättningen.

Om flödesvägen leds in via infartsvägen behöver utformningen säkerställa en flödesväg via Viggeliden till Sven Hultins gata, detta för att eliminera risk för nya byggnader inom det norra planområdet tar skada vid skyfall. Flödesvägen in i planområdet behöver därmed bibehållas då det annars finns en risk att situationen vid skyfall nedströms Doktor Allards gata försämras. Om flödesvägen från Doktor Allards Gata idag leds in mot parkeringen så att skyfallet kan uppehållas i lågpunkten på befintlig parkering, måste eventuellt markhöjningar i området kompenseras genom att den vattenvolym som skyfall genereras ges plats på annan plats inom planområdet. I det fall marken planeras så att flödesvägen sammanfaller med infartsgatan och Viggeliden behöver höjdsättning och placering av nya byggnader inom det norra planområdet säkerställa att flödesvägen upprätthålls. I det fortsatta planarbetet undersöks hur/om detta behöver säkerställas i detaljplanen.



Figur 55 Planerad bebyggelse om flödesvägar. Karta från dag- och skyfallsutredning, Göteborgs Stad Kretslopp och vatten.

Vatten och avlopp

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

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

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

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

Brandvatten

Kapaciteten på allmänt ledningsnät för dricksvatten medger uttag av brandvatten. Brandvattenbehovet studeras i det fortsatta planarbetet.

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 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 2 ggr/vecka, 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 Dr Allards gata vid tömning av sopsugsanläggningarna. Ingen backning är nödvändig.

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

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

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

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

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

Övriga åtgärder

Geotekniska åtgärder

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

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

Den bergschakt som planeras mot Dr Allards gata för att anlägga den södra byggnaden kommer vara storskaligt stabil tack vare att bergets dominanta sprickor lutar fördelaktigt åt väster. Mindre bergsblock kommer att behöva bultas fast.

Exploatören ansvarar för samtliga åtgärder.

Markmiljö
Radonriskutredning rekommenderas i bygglovsskedet.

Buller
Bullerutredning har upprättats enligt 4 kap 33a §.

Utredningen visar att riktvärden klaras för bostäder och för skola/förskola, både vid fasad och för uteplatser/utemiljö. Några bullerskyddsåtgärder erfordras inte. Planbestämmelser om bullernivåer föreslås och som syftar till att säkerställa att gällande riktvärden för buller klaras, se plankarta.

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 ända fram till 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 lek, grön oas, vattenhållning, vattenrening, kulturmiljö, estetik/landskap, spridningskorridor, utblick, lokalklimat, hälsoeffekter, vistelseplats för fåglar och insekter och rödlistade arter. För den mindre hackspetten och tvåtandad spolsnäcka behövs sannolikt förstärkningsåtgärder/skyddsåtgärder.

Planens påverkan på kulturmiljö, estetik/landskap, spridningskorridoren samt vistelseplats för andra djur och arter än fåglar är aspekter som det i nuläget är oklart för huruvida det är möjligt att kompensera för eller inte.

Det finns även värden som det sannolikt inte går att kompensera för. Det gäller påverkan på lokalklimatet, möjligheter till utblickar och hälsoaspekter. Lokalklimatet påverkas genom skuggningsverkan av föreslagen bebyggelse, vilket inte går att åtgärda. Det finns en närliggande utblicksplattform som uppfördes som en kompensationsåtgärd i samband ett angränsande projekt. Att anlägga ytterligare en utsiktsplattform i anslutning till Viggeliden för att kompensera för värdet utblick bedöms inte lämpligt då det skulle ta ytterligare naturmark i anspråk. Vad gäller hälsoeffekter, i det här fallet kopplat till

skolbarns tillgång till friyta, finns det inte utrymme att utöka gårdsmiljön och närliggande naturmark är svårnyttjad på grund av topografin.

Arbete med att föreslå och fastställa kompensationsåtgärder pågår och behöver studeras vidare i fortsatt planarbete efter samråd.

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.

Målnivåer för grönytefaktor för kvartersmarken bedöms utifrån läget i staden till 0,35. 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 regnbäddar som tillsammans utgör drygt 900 kvm. Kombinerat med ett tiotal små träd och gröna tak uppnås en ekoeffektiv yta som når upp till områdets målvärd. Regnbäddar tillsammans med vegetationsklädda tak på drygt 1800 kvm varav 452 utgörs av 21-50cm tjocka biotoptak ger en god kapacitet för att rena och fördröja dagvatten. Det bedöms finnas utrymme inom planområdet och befintligt verksamhetsområde att nå målvärde. Genomförbarheten och eventuella andra åtgärder för att nå målvärdet än de som föreslås här, till exempel gröna fasader, studeras vidare i det fortsatta planarbetet.

Vad gäller förskolegårdar uppfylls inte rekommenderade ytor om 35kvm/barn. Utöver förändringar för skolgård i söder kvarstår befintliga skolgårdar. Se tidigare avsnitt om Friytor och Naturmiljö.

Fastighetsindelning

Detaljplanen föreskriver en ombildning av befintlig fastighetsindelning. Syftet med fastighetsindelningen är att ombilda befintliga fastigheter så att de överensstämmer med gällande plan så att de blir varaktigt lämpade för sina ändamål.

Fastighetsindelningen, servitut, gemensamhetsanläggningar, u-områden, m.m., framgår av plankartan/särskild plankarta.

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

Drift och förvaltning

Exploatören ansvarar för drift och förvaltning av anläggningar inom kvartersmark.

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

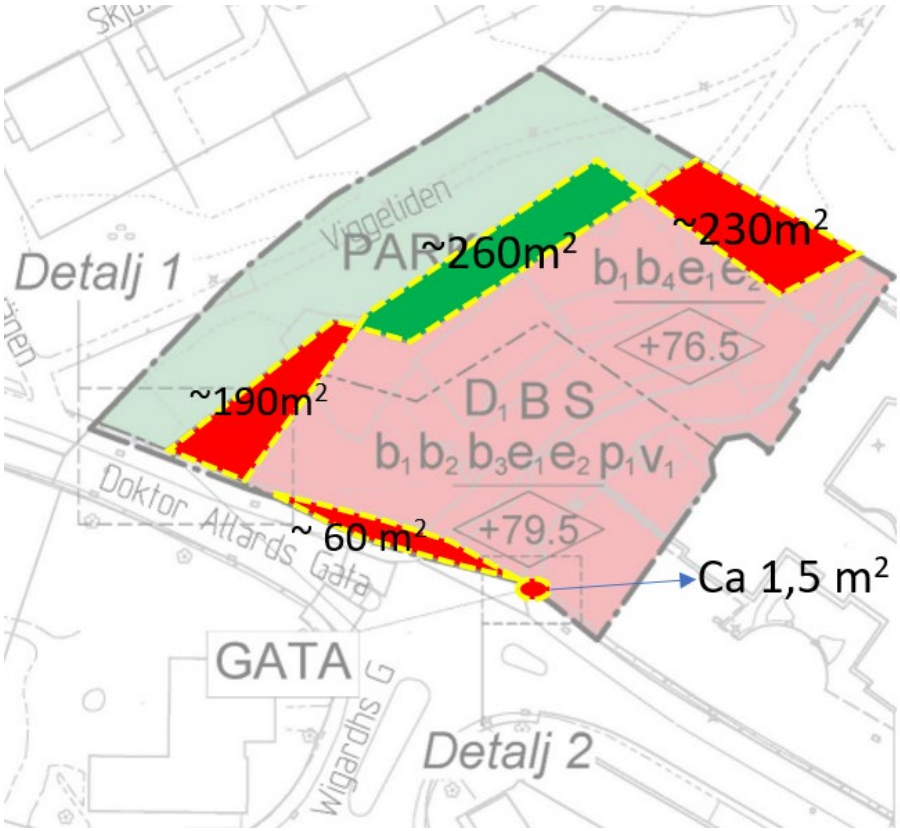
Kommunen, genom Park- och Naturförvaltningen, ansvarar för drift och förvaltning av allmän plats PARK.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsrättsliga konsekvenser

Se tabell nedan.

Fastighet	Erhåller mark	Avstår mark	Markanvändning
Guldheden 33:3		2 kvm	Allmän plats, gata
Guldheden 754:22	2 kvm		Allmän plats, gata
Guldheden 33:1		2 kvm	Allmän plats, gata
Guldheden 754:22	2 kvm		Allmän plats, gata
Guldheden 33:1		260 kvm	Allmän plats, park
Guldheden 754:22	260 kvm		Allmän plats, park
Guldheden 754:22		190 kvm	Kvartersmark
Guldheden 33:1	190 kvm		Kvartersmark
Guldheden 754:22		230 kvm	Kvartersmark
Guldheden 33:1	230 kvm		Kvartersmark
Guldheden 754:22		33 kvm	Kvartersmark
Guldheden 33:1	33 kvm		Kvartersmark
Guldheden 754:22		29 kvm	Kvartersmark
Guldheden 33:3	29 kvm		Kvartersmark



Figur 56 Karta över föreslaget markutbyte.

Mark ingående i allmän plats, inlösen

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

Fastighetsbildning

Fastighetsbildning ska ske i enlighet med detaljplanen.

Före beviljande av bygglov ska ombildning av fastigheterna Guldheden 33:1, Guldheden 33:3 och Guldheden 754:22 vara genomförda. Det krävs även att erforderlig prövning av befintliga servitut inom planområdet samt prövning av befintliga gemensamhetsanläggningar inom planområdet ska vara genomförda för att bygglov ska beviljas.

Gemensamhetsanläggningar

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

Servitut

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

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

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

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

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

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

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

Ledningsrätt

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

Vid överlåtelse av kommunägd mark regleras i genomförandeavtalet 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 fastighetskontoret, ansöker och bekostar fastighetsregleringen avseende allmän plats. Berörda fastighetsägare ansöker och bekostar fastighetsbildning avseende kvartersmark.

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

Avtal

Befintliga avtal som berörs

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

Avtal mellan kommun och exploatör

Enligt PBL ska kommunen redovisa vilka exploateringsavtal som i samband med detaljplanen genomförande ska tecknas och dess huvudsakliga innehåll. Innehåll kan vara utbyggnad av allmän plats, fastighetsbildningsåtgärder, ledningsflytt m.m. Detaljplanens konsekvenser för exploatören avseende ekonomi, åtaganden m.m. 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 bl.a. 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. Genomförandeavtal ska reglera genomförandet av detaljplanen som till exempel gatuanslutning, fastighetsbildningsåtgärder mer mera.

Avtal mellan kommun och övriga fastighetsägare
Ej aktuellt.

Avtal mellan exploatör och övriga fastighetsägare
Ej aktuellt.

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

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

Dispenser och tillstånd

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

Tidplan

Samråd: 1 kvartalet 2023

Granskning: 4 kvartalet 2023

Antagande: 3 kvartalet 2024

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

Förväntad byggstart: 3 kvartalet 2025

Färdigställande: 4 kvartalet 2027

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 verksamheten med en specifik målgrupp och ett gemenskapsnav och upptagningsområde för hela västra Sverige. Verksamheten är även en del av stadens försörjning av äldrevårdsplatser.

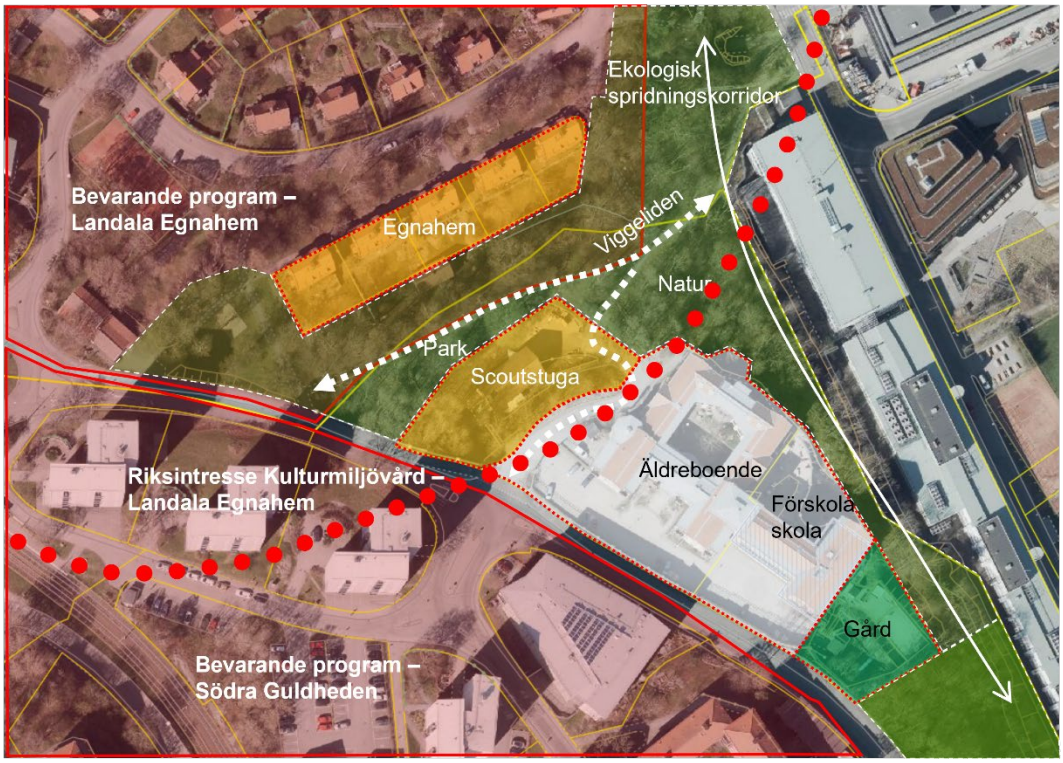
Vid bedömning av konsekvenserna av ett genomförande av planförslaget identifieras risk för påtaglig skada på riksintresse för kulturmiljövård, risk för negativa konsekvenser för barns hälsa och säkert och risk för negativa konsekvenser för natur- och rekreativa värden.

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. Enligt underlagsmaterial är det sannolikt att en (1) lägenhet inte kommer uppfyller dagsljuskraven. Bedömningen är dock att förslaget kan accepteras utifrån solljus och dagsljus, någon betydande olägenhet bedöms inte uppkomma. Inget har övrigt framkommit gällande buller, dagvatten/skyfall, markföroreningar eller luftkvalitet som påvisar att betydande olägenhet uppstår.

Planområdet innehåller värden som utgör väsentliga uttryck för riksintresset för kulturmiljövården. Vad gäller bedömningen att planförslagets genomförande innebär risk för påtaglig skada på riksintresse för kulturmiljövården kan det dagsläget inte fastställas omfattningen på skadan. Det finns tydliga och gedigna underlag (miljökonsekvensbeskrivningen samt stadens antikvariska konsekvensbeskrivning) som redovisar påverkan, effekter och konsekvenser ur olika perspektiv. Skada sker sannolikt på de upplevelsemässiga värdena, men också genom att fysiska element som ger uttryck

för riksintresset ianspråktas av ny bebyggelse. Tidigare avstämningar med Länsstyrelsen och slutsatser gällande påverkan på och anpassning till riksintresset har baserats sig på i efterhand påvisat otillräckligt och till viss del felaktigt underlag. Tidigare vägledningar och slutsatser går därmed inte att sammanväga med nu framtaget underlagsmaterial, varför ett ställningstagande i skadebedömningen inte är möjligt. Detaljplanens samråd fyller en funktion i insamling av underlag för ställningstagande.

Ställningstagande: Sammantaget bedöms med bakgrund av framtaget underlag och nu kända förutsättningar att ett genomförande av planförslaget innebär risk för påtaglig skada på riksintresset Landala Egnahem, men bedöms inte innebära betydande olägenhet på intressen för naturvärden, barns hälsa och säkerhet eller för människors hälsa och säkerhet. Om det under planprocessen framkommer underlag som *konstaterar att* ett genomförande av planförslaget *innebär* påtaglig skada på riksintresse för kulturmiljövården Landala Egnahem, så görs möjligen en annan sammantagen bedömning och avvägning mellan de nämnda intressena.



Figur 57 Intressebeskrivning på platsen.

Motiv till detaljplanens reglering

Beteckning	Bestämmelse	Motiv till reglering	Läge i kartan
Användningsbestämmelser för allmän plats			
GATA	Gata	Fördelning av ytor för lämplig utformning av gatan.	Längs Dr 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 bostadsändamålet äldreboende	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 södra plandelen
S	Skola	Möjliggör utökad skolverksam i söder.	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			
e_1	Största sammanlagda byggnadsarea är 1500m^2 inom med e_1 betecknade områden	Syftar till att reglera markanspråk för att säkerställa tillräckligt obebyggd samt fri yta.	I norra plandelen
e_2	Undantag från bestämmelse om största byggnadsarea e_1 medges för innegårdsutrymme med tak med minsta frihöjd av 8 meter	Möjliggör utförande av tak för innergårdsyta samt nyttjande av markyta för utevistelse.	I norra plandelen
e_3	Största sammanlagda bruttoarea är 6000 m^2 inom med e_3 betecknade områden	Syftar till att reglera maximal exploatering inom betecknat kvarter.	I södra plandelen

e_4	Byggnad ska ha en fri höjd av minst 8,0 meter	Syftar till att uppfylla krav för skoländamål.	I södra plandelen
e_5	Utrymme under nivå +68,0 ska användas enbart för skoländamål	Syftar till att säkerställa ytan för skoländamål.	I södra plandelen
e_6	Undantag från bestämmelse om högsta totalhöjd får medges för balkong och burspråk	Möjliggör utförande av balkonger och burspråk tillhörande höga huset.	I södra plandelen
e_7	Balkong och burspråk ska ha en minsta frihöjd 8,0 meter	Säkerställer fri höjd under balkonger samt burspråket och att dessa ej ska hindra utblick från Doktor Allards Gata.	I södra plandelen
e_8	Största sammanlagda bruttoarea för användningen K är 400 m^2	Syftar till att begränsa exploateringsgraden för användningen.	I södra plandelen
e_9	Största sammanlagda bruttoarea för användningen B är 1000 m^2	Syftar till att begränsa exploateringsgraden för användningen.	I norra plandelen
Prickmark	Marken får inte förses med byggnad, med undantag för utkragande balkong och burspråk i planområdets sydöstra del.	Bestämmelsen syftar till att säkra området från bebyggelse med undantag för balkong och burspråk längs den sydligaste plangräns.	I södra plandelen
Nockhöjd	Högsta nockhöjd i meter över angivet nollplan.	Syftar till att begränsa höjd av kommande byggnader för att minska påverkan på stadsmiljön	I nora plandelen
Totalhöjd	Högsta totalhöjd i meter över angivet nollplan.	Syftar till att anpassa tillkommande byggnader till omgivningen	I södra plandelen
p_1	Byggnad ska placeras minst 5 meter från	Säkerställer tillräckligt utrymme för angöring	I norra plandelen

	fastighetsgräns i söder		
f_1	Balkong och burspråk får kraga ut högst 3,2 meter från fasad	Syftar till att begränsa skuggning och att minska visuella barriärer	I södra plandelen
b_1	Tak ska utföras som planterbart bjälklag	Säkerställer möjligheter till gröna tak	I båda plandelarna
b_2	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 båda plandelarna
b_3	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 bygglovspliktigt ändrad användning av en byggnad gäller istället att minst ett bostadsrum ska vara vänta mot ljuddämpad sida om ekvivalent ljudnivå vid	Syftar till att säkerställa bullernivåer i bostad i enlighet med riktlinjer för trafikbuller.	I norra plandelen

	bostadens fasad är >60dBA. Med ljuddämpad sida menas fasad som har ekvivalent ljudnivå på högst 55 dBA och maximal ljudnivå nattetid på högst 70 dBA.		
b_4	Undantag från bestämmelse om utförande av tak b1 får medges för innergårdsutrymme som har tak med minsta frihöjd 8 meter, dock max 300 m2	Möjliggör utförande av tak för innergårdsyta samt nyttjande av markyta för utevistelse.	I norra plandelen
v_1	Lägenheternas storlek för bostäder B får maximalt vara 35 m^2	Bör vi kanske omvända perspektivet? "Syftar till att säkerställa intentionerna i planen gällande användningen och anläggningens inriktning".	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 den befintliga scoutstugan 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 ytterligare komplementbyggnad om max 100 m^2 med en högsta tillåtna byggnadshöjd om 3 meter och högsta nockhöjd om 5 meter.

Nollalternativet bedöms vara positivt ur kulturmiljösynpunkt då exploatering av befintlig slänt och borttagande av växtligheten uteblir. Riksintresseområdets inramning bevaras 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, tex 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 byggnadsnämndens och kommunfullmäktiges beslut i planärendet från årsskiftet 2019/2020, oavsett när planarbetet påbörjades.

En nationell utredning pågår för att kartlägga hur svensk lagstiftning och praxis överensstämmer med barnkonventionen. Tills vidare finns inga nationella anvisningar om hur lagen ska tillämpas. Stadsbyggnadskontoret bevakar frågan och mallen för planbeskrivning kommer uppdateras om nyttig information kommer.

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 idag. Barnperspektivet har och kommer att beaktas genom hela planarbetet med stöd av de i komna 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 inte resurser funnits för att utforma en lämplig process för barn och ungas deltagande under inventeringsfasen eller i arbetet inför samråd av detaljplanen, utan att riskera att deras delaktighet och ingång i planarbetet blir tydligt för barnen. 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.

Vid inventeringen 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
Viggeliden är idag en viktig länk mellan områden och bidrar starkt till en sammanhållen stad. Området kopplar ihop Guldheden med Chalmersområdet och Johanneberg. Stråket är i vissa delar mycket kuperat och innehåller också idag trappor som för vissa grupper bedöms kunna utgöra ett hinder. Därav kan platsen också uppfattas till viss del som en barriär. Idag är stråket utformat för gångtrafik men ett genomförande av detaljplanen möjliggör för att göra om gångbanan till en bredare och mer tillgänglig GC-väg 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
Lekplatserna och naturmarken i och kring planområdet används idag av barn för lek och samspel. Föreslagen bebyggelse ianspråktar delar av det som idag används för lek vilket bedöms som negativt för områdets betydelse för samspel då viktiga rekreativa ytor minskar. Föreslagen bebyggelse bedöms dock 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. Idag är det främst barn som uppehåller sig på platser kring planområdet vilket är en målgrupp som i och med föreslagen bebyggelse skulle kunna kompletteras med fler typer av målgrupper. Detta bedöms som en mycket positiv effekt av föreslagen bebyggelse då samspel mellan olikheter är en viktig del i att stödja demokratiska processer i staden.

Vardagsliv
Idag är Viggeliden en viktig länk mellan områden då många rör sig mellan målpunkter genom platsen både på cykel och till fots. Denna funktion stärks till följd av planförslaget. Gångbanan breddas till 3 meter vilket ökar tillgängligheten och säkerheten i denna funktion. Maskvidden för cykelkopplingar i detta område är mycket glest och en koppling i höjd med Viggeliden gör nytta.

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

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

Den privata lekplatsen som ianspråktas bedöms som betydelsefull för många barns vardagsliv i området. Genom att stärka kvarvarande stråk och även utveckla/rusta upp närliggande offentliga lekplats 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 Dr Allards gata har dock på senare år kompletterats med ny bebyggelse.

I planområdets direkta närhet är Landala Egnahemsområde beläget. Området är ett tydligt exempel på det tidiga 1900-talets planerings- och bebyggelseideal, och bedöms som det arkitektoniskt mest konsekvent genomförda egnahemsområdet i Göteborg med referens till det nationalromantiska trädgårdsstadsidealet. Detta understryker betydelsen av områdets pedagogiska potential som arkitekturhistoriskt (och konsthistoriskt) dokument. Egnahemsområdets värden bedöms handla om samstämmigheten mellan natur, plan och byggnadsskick. Egnahemsområdets omkringliggande natur ianspråktas delvis av föreslagen bebyggelse och försvagar relationen mellan bebyggelse och naturen därav. Föreslagen bebyggelse riskerar också att dominera över delar av egnahemsområdets bebyggelse som idag ligger på en höjd omsluten av natur. Föreslagen bebyggelse riskerar att försvaga detta samband, områdets identitet och egnahemsområdets betydelse i frågan.

Södra Guldheden bedöms samtidigt 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.

Dr Allards gata i sig har på nordöstra sidan kompletterats på senare år och 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 idag enligt stadsbyggnadskontorets SKA/BKA-process (inventeringsfasen) 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.

Inom planområdet och i dess direkta närhet finns både natur, idrottsområde, lekplatser m.m. som idag används för lek och rörelse vilka bedöms ha betydelse för människors

hälsa. Lekplatser och natur bedöms som viktiga lokalt och idrottsområdet Mossens idrottsplats bedöms som viktig på staden-nivå. En stärkt koppling mellan Mossens idrottsplats och Guldheden bedöms som viktig för ökad tillgänglighet till idrottsområdet.

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.

Miljökonsekvenser

Hushållning med mark- och vattenområden m.m.

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

Kontoret bedömer att redovisad användning kan anses vara den från allmän synpunkt mest lämpliga utifrån planområdets förutsättningar och föreliggande behov. Planen bedöms inte medföra att 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 bedömt att ett genomförande av detaljplanen 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. Betydande olägenhet för omgivningen på grund av skuggning finns, dock bedöms det vara acceptabelt.
- Inte bedöms ge upphov till en betydande miljöpåverkan på biologisk mångfald, landskap, fornlämningar, vatten etc.
- Inte bidrar till att några miljökvalitetsnormer överskrids.
- Inte påtagligt påverkar några områden eller natur som har erkänd nationell eller internationell skyddsstatus, t ex riksintressen eller naturreservat.
  Planen bedöms medföra måttliga till stora negativa effekter 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 och på begränsade intressen.

Kommunen har därmed bedömt att en miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning behövs för aktuellt planförslag. Undersökningssamråd har hållits 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.

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

Strategisk miljöbedömning

Planförslaget bedöms innebära stora negativa konsekvenser för kulturmiljön och riskerar att påtaglig skada riksintresset för kulturmiljövården.

Övriga miljökonsekvenser bedöms som mycket små förutsatt 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 1 km-radio pågår nio andra planprojekt som tillsammans bidrar med bostäder, verksamhetslokaler, förskoleverksamhet, hotell mm.

Om samtliga av dessa detaljplaner vinner laga kraft innebär det omkring 1900 nya bostäder i området. Detta 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%.

Förtätning på den här skalan kan leda till 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 och försvinner eller genom att nya huskroppar skapar fysiska barriärer för passage där det tidigare varit möjligt för djur och människor att röra sig. Där nya byggnader beskuggar tidigare solbelysta ytor förändras mikroklimatet på platsen och habitatkvaliteten förändras eller försämras så mycket att nu förekommande arter trängs undan från platsen på sikt. Förtätning i den här omfattningen kan också medföra ytterligare negativa effekter på kulturmiljön. Exempelvis kan höga byggnader som medför visuella effekter in i riksintresseområdet medföra kumulativa effekter på riksintressets upplevelsevärde.

Kumulativa effekter på kulturmiljö, naturmiljö, grönstruktur och ekosystemtjänster kommer att studeras vidare i det fortsatta planarbetet, både inom aktuell plan och på mer övergripande nivå.

Miljömål

I Göteborgs stads miljö- och klimatmål för tidsperioden 2021–2030 (antogs av kommunfullmäktige 2021-03-25) presenteras tre övergripande mål och 12 delmål.

Programmet fokuserar på de största utmaningarna för ett ekologiskt hållbart Göteborg och innehåller tre miljömål som handlar om naturen, klimatet och människan.

För de delmål som finns för de övergripande målen bedöms planens genomförande inte hindra måluppfyllelse.

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 bidra till arter som förekommer i Göteborg. Det kan röra sig om direkta livsmiljöer för växter och djur eller möjligheter att sprida sig i landskapet.

Exploateringen har bäring på miljömålet då det aktuella planområdet berör ekosystemtjänster, spridningskorridor, naturvärden. Enligt bedömningar innebär inte planförslaget någon betydande miljöpåverkan för dessa aspekter. 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.

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 och service och GC-bana vilket är förutsättningar för hållbara resmönster.

Naturmiljö

Som underlag till planarbetet har en naturvärdesinventering genomförts. I den har en avgränsning gjorts gällande vilka områden som är relevanta att inventera och därmed även att bedöma påverkan på. Bedömningen kring konsekvenserna på naturmiljön till följd av planförslagets genomförande baseras därför på naturvärdesinventeringens omfattning.

Vad gäller naturmiljön så bedöms det inventerade området har förhållandevis låg känslighet för byggnation. I inventeringsrapporten föreslås att tvåtandad spolsnäcka flyttas till andra lämpliga miljöer. Några kompensationsåtgärder är inte fastlagda och avtalade om i samrådsskedet utan hanteras i det fortsatta planarbetet.

Det uttrycks även i rapporten 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.

Planförslagets utformning innebär att byggnad kan uppföras fram till fastighetsgräns. Värdeelement kommer därmed att påverkas. De två identifierade skyddsvärda träden står dock med tillräckligt avstånd från plangränsen för att inte påverkas. Kompensationsåtgärder avses dock genomföras och med ovanstående som underlag bedöms de negativa konsekvenserna på naturmiljön därmed vara begränsade.

Naturvärdesobjekt

Naturvärdesobjekt en klassificerats i klass 3 i naturvärdesinventeringen och bedöms ha påtaglig betydelse för biologisk mångfald. I standard för värdena för klassen anges bland annat att naturtypen inte behöver ha särskild betydelse för att upprätthålla biologisk mångfald på regional, nationell eller global nivå. Det bedöms vara av särskild betydelse att den totala arealen av dessa områden bibehålls eller blir större samt att deras ekologiska kvalitet upprätthålls eller förbättras. Enligt naturvärdesinventeringen kan viss påverkan därmed tolereras i enskilda naturvärdesobjekt i naturvärdesklass 3 så länge den totala arealen av aktuell naturtyp/aktuell natur värdeskvalitet upprätthålls i närområdet.

Vid en eventuell 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. Vad gäller den tvåtandade spolsnäckan så föreslås det i naturvärdesinventeringen att flytta eventuella snäckor till andra platser i närområdet där arten förekommer redan idag. En sådan flytt diskuteras inom ramen för kompensationsåtgärder.

Fågelliv

Vid den senaste naturvärdesinventeringen noterades ingen förekomst av mindre hackspett men det är ändå sannolikt att minst ett par häckar i lövsumpskogarna vid Mossen. Det är troligt att de individer som häckar vid Mossen tidvis letar igenom lövskogs- och parkmiljöer inom planområdet på jakt efter föda. Ett genomförande av planförslaget innebär att lövskogsbårder blir smalare och delar av spridningskorridoren och födosöksområdet 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.

Vid ovan nämnd NVI noterades även ärtsångare och björktrast, inom naturvärdesobjekt 2 (se avsnitt Vegetation, fauna och ekologiska värden). Fågelarterna 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.

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, tex rekreation, kulturmiljö, ekologiska värden, upplevelsevärden mm. 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 (se avsnitt Sociala förutsättningar, planområdet och dess omland). Trots att ny bebyggelse förläggs i huvudsak inom idag planlagd kvartersmark kommer befintlig karaktär i parkmiljön påverkas negativt och värdefulla kvaliteter försvinna. Ett genomförande av planförslaget kommer leda till en ökad beskuggning av miljön, vilket innebär ett sämre lokalklimat i den kvarvarande parken. Lekvärden och vistelsekvaliteter som idag är allmänt tillgängliga och upplevs som en del av parken kommer också försvinna då parkrummet blir 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 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. Flera uppvuxna träd, som står söder om Viggeliden, kommer sannolikt också 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. Viggelidens funktion som allmänt gångstråk kommer kvarstå, men parkrummets karaktär som en grön oas kommer påverkas negativt, samtidigt som parkens förutsättning för naturlek och möten försämras. För att mildra de negativa konsekvenserna ska kompensationsåtgärder genomföras, se avsnittet Kompensationsåtgärder.

Föreslagen exploatering bedöms även påverka angränsade naturmark i öster och dess värden negativt. Marken som föreslås att bebyggas är bitvis mycket brant och sannolikt kommer sprängning behövas vid grundläggning av byggnaderna. Bebyggelse är möjligt fram till fastighetsgräns, vilket ökar risken för negativ påverkan. Bedömningen baseras på att stråket av naturmark redan är smalt och ett intrång kan påverka stråket funktion som ekologisk spridningskorridor. Två döda träd som identifieras som värdeelement (objekt med särskild betydelse för biologisk mångfald) i naturvärdesinventeringen står nära fastighetsgränsen i öst och kan behöva tas bort till följd av förslaget.

Kompensationsåtgärder ska genomföras, se avsnitt Kompensationsåtgärder.

Ekosystemtjänster

Planförslagets påverkan på värden för rekreation, kulturmiljö, naturvärden, upplevelsevärden mm också innebär en påverkan på ekosystemtjänsterna i området. På platsen finns kulturella och stödjande tjänster. Planläggningen medför att samtliga listade ekosystemtjänster påverkas. Kompensationsåtgärder ska genomföras, se avsnitt Kompensationsåtgärder.

Kulturmiljö, riksintresse Landala Egnahem

Den samlade bedömningen av planens påverkan och konsekvenser för riksintresse för kulturmiljövården är kulturmiljövärden är att planförslaget bedöms innebära stora negativa konsekvenser för kulturmiljön. Planförslaget bedöms innebära risk för påtaglig skada på riksintresset. Planen bedöms medföra måttliga till stora negativa effekter på bebyggelsemiljön och parkmiljöns kulturmiljövärden.

Bedömningen grundar sig på:

- Hela exploateringen i norr ligger inom riksintressets avgränsning vilket innebär ett direkt ingrepp i riksintressegrundens uttrycksegenskaper (trädvegetation och topografi som avskiljande element)
- Bebyggelsetypologin som föreslås är, relativt riksintressegrunden, ett främmande uttrycksegenskap som bedöms ge påtaglig visuell påverkan på förståelsen och upplevelsen av egnahemsområdets planeringsidé.
- De direkta miljöeffekter som uppstår där del av befintlig växtlighet försvinner och den inneslutande markslänten bebyggs vilket leder till indirekta effekter såsom visuell påverkan i området.
- Miljön och byggnaderna inom riksintresseområdet är mycket välbevarade, en miljö som är väl avgränsad mot omkringliggande stadsbebyggelse. Den välbevarade

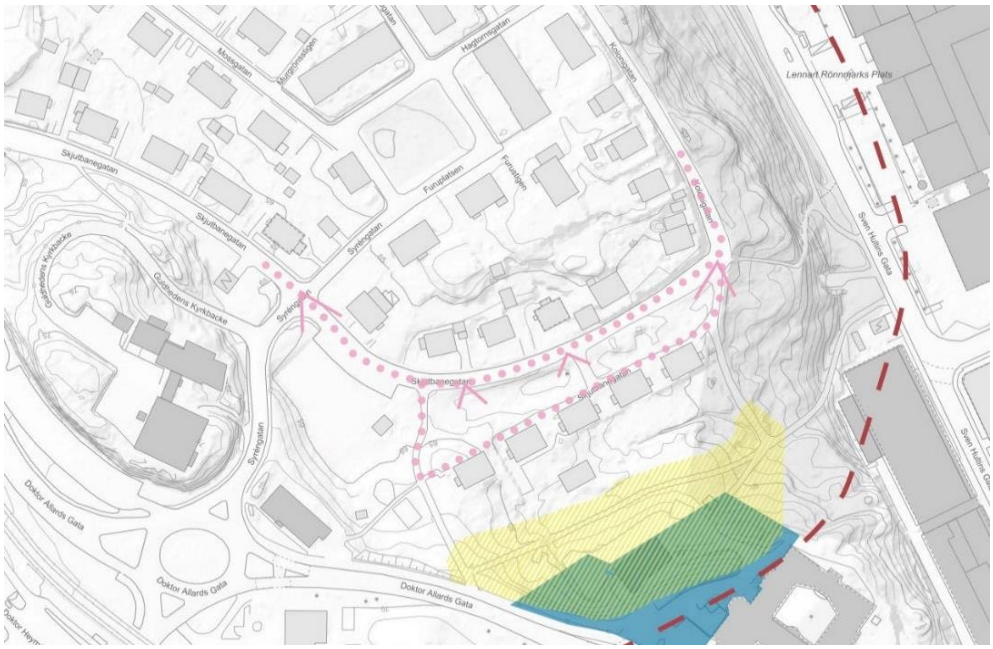
trädgårdsstaden och dess småskaliga bebyggelsemiljö har hög känslighet för förändringar.

Som tillägg representerar denna del av egnahemsområdet en specifik miljökvalitet i den samlade riksintressegrunden som bara kan upplevas här.

Vad gäller bedömningen att planförslagets genomförande innebär risk för påtaglig skada på riksintresse för kulturmiljövården kan stadens i dagsläget inte att fastställa omfattningen på skadan. Det finns tydliga och gedigna underlag (miljökonsekvens-beskrivningen samt stadens antikvariska konsekvensbeskrivning) som redovisar påverkan, effekter och konsekvenser ur olika perspektiv. Baserat på materialet bedömer staden att skada sker på de upplevelsemässiga värdena, men också genom att fysiska element som ger uttryck för riksintresset ianspråktas av ny bebyggelse. Tidigare avstämningar med Länsstyrelsen och slutsatser gällande påverkan på och anpassning till riksintresset har baserats sig på i efterhand påvisat otillräckligt och till viss del felaktigt underlag. Tidigare vägledningar och slutsatser går därmed inte att sammanväga med nu framtaget underlagsmaterial, varför ett ställningstagande i skadebedömningen inte är möjligt. Detaljplanens samråd fyller en funktion i insamling av underlag för ställningstagande. Samrådsförslaget reglerar enbart skala och placering av bebyggelse. I det fortsatta planarbetet studeras även eventuella skyddsåtgärder, tex i form av utformnings- och gestaltningsbestämmelser.
Nedan följer en djupare beskrivning av planens bedömda påverkan och konsekvens för riksintresset som sådant och dess kulturmiljövärden samt förslagets effekter och konsekvenser på bebyggelsemiljöns rumsliga och visuella egenskaper.

Riksintressegrundens rumsliga och visuella egenskaper

Den samlade påverkan på riksintressets rumsliga och visuella egenskaper bedöms som betydande. Flera av riksintressegrundens egenskaper med stor betydelse för fortsatt läsbarhet av miljön kommer att påverkas, där egnahemsområdet avskilda karaktär mot söder utgör en kritisk punkt som riskerar att förvanskas i betydande utsträckning, i synnerhet under vinterhalvåret när träden och buskage är avlövat. Den konstnärliga samstämmigheten mellan plan, bebyggelse och natur som bärande uttryck för riksintresset riskerar att undermineras därigenom. Den negativa påverkan på riskintressegrunden sker i huvudsak i två avseenden. Den byggnadstypologi som exponeras utmed Viggeliden medför att delar av den gröna och välbevarade trädgårdsstadens och dess småskaliga bebyggelsemiljöns karaktär går förlorad. Det kommer uppstå en stor kontrastverkan mellan tillkommande och befintlig bebyggelse. Den nya bebyggelsen kommer att utgöra en ny fond/bakgrund som riskerar att bli dominant i förhållande till egnahemsområdets enhetliga och småskaliga bebyggelsemiljö. Då den nya bebyggelsen kommer att synas mellan byggnaderna utmed nedre Skjutbanegatan bedöms den visuella påverkan också bli ihållande utmed övre Skjutbanegatan. Mindre trädvegetation och minskad naturbarriär bedöms förstärka den negativa påverkan på egnahemsområdets avskilda karaktär.



Figur 58 Grafisk redovisning av planförslagets påverkan på riksintressegrunden. Karta från antikvarisk konsekvensbeskrivning, Göteborgs stad.

- Gult färgfält visar inom vilket geografiskt område det bedöms ske kraftig förvanskning av områdets avskilda karaktär till följd av att trädvegetation och naturmark tätt inpå Viggeliden delvis tas bort. Den storskaliga exploateringen bedöms leda till att områdets avskilda karaktär samt den grönt präglade angöringen mot egnahemsbebyggelsen förvanskas. Det är bara inom denna del av riksintresset som den sömlösa övergången mellan trädgårdarna och naturomgivningen kan upplevas.
- Blått färgfält markerar var den för egnahemsområdet främmande byggnadstypologi hamnar. En främmande typologi i kombination med minskning av naturbarriären innebär att den övergripande planeringsidén försvagas, dvs. samstämdheten mellan plan, bebyggelse och natur.
- Rosa prickad linje markerar potentiellt influensområde utmed övre och nedre Skjutbanegatan. Med hänsyn till tillåten nockhöjd sträcker sig den potentiella visuella påverkan in i egnahemsområdet utmed Skjutbanegatan, och en bra bit norr om Syréngatan.
- Pilar visar var planens genomförande bedöms medföra en kraftig reducering av egnahemsområdets gröna och topografiska inneslutning mot söder, vilket ger en negativ visuell påverkan relativ den långt drivna planeringsidén om samstämmighet mellan plan, byggnader och natur.

<u>Ianspråktagande av värden för riksintressets uttryck</u>

Genomförande av detaljplanen innebär konsekvenser för parkmiljön som ligger inom riksintresset utbredning. Dels medför exploateringen att den naturpräglade slänten skulle försvinna till förmån för en storskalig byggnadskropp som flyttar fram den utanförliggande stadsmiljön omkring 35 meter in i riksintressemiljön, dels bedöms den nya bebyggelsen medföra ett betydande borttagande av parkens bestånd av trädvegetation

och därmed parkens karaktär. Tre träd (en lind samt två sälgar), som bedöms som extra värdefulla på grund av sin storlek, ligger med bara cirka 5–10 meter från byggrättens norra gräns. Närheten till byggrättens gränser bedöms leda till svårigheter att undvika fällning eller skador på dess rotsystemen i samband med anläggningsarbetet. Även annan växtlighet inom planområdet kan komma eller kommer att avverkas vilket innebär att grönområdets parkkaraktär försvagas och det finns risk i förlängningen att parken upplevs som privatiserad byggrätter i stället för den öppna park det upplevs som idag.

Som beskrivits tidigare utgör även parkmiljön en viktig avgränsning mellan egnahemsområdet och övriga områden och skapar en viktig inramning till trädgårdsstaden. Den avskärmande effekten utgör en viktig del av riksintresset uttryck vilket i och med avverkning av vegetation kommer att påverkas stort. Att slänten bebyggs medför även en visuell påverkan i egnahemsområdet som väl som en rumslig i parkområdet.

Figur 59 Vy från Viggeliden, mot väster. Föreslagen bebyggelse till vänster i bild. Bild Tengbom.

Skala, byggnadstypologi

Den föreslagna byggnadsvolymen i den norra delen av planområdet är uppdelad i två höjder, den högre motsvarar omkring 15 meter över Viggelidens markhöjder mitt i sänkan och cirka 10 meter över släntkrönet närmast Dr. Allards gata i söder. Nockhöjderna för de närmast liggande byggnaderna utmed (nedre) Skjutbanegatan varierar från 75–71 meter, vilket gör att förslagets byggrätter överstiger dem med cirka 4 –7 meter. Den föreslagna byggnadsvolymen sticker därmed ut genom att tillföra en främmande byggnadstypologi inom riksintressegrundens geografiska avgränsning. Byggnadernas utformning gällande fasadmaterial, kulör, form eller volymhantering är inte närmare fastställda i planen vilket adderar till att den riskerna med avvikande

byggnadstypologin som är mycket storskalig jämfört med småskaligheten i egnahemsområdet. Eftersom växtlighet kommer att tas bort förstärks även den visuella effekten av ett nytt stadsmässigt inslag i riksintressemiljön. Den samstämmighet som finns i området idag gällande plan, bebyggelse och natur kommer att påverkas och brytas genom en tillkommande, storskalig, bebyggelse vilket medför stora negativa konsekvenser på områdets läsbarhet och upplevelsevärden.

Visuell påverkan

Som beskrivits innan har föreslagen ny bebyggelse en visuell påverkan, både genom att växtligheten och dess avskärmade funktion tas bort och genom byggnadens höjd och storskaliga uttryck. Genom att tillföra denna nya bebyggelsetypologi i området ändras gränsen mellan egnahemsområdets småskalighet och omgivande stadsbebyggelse och den utanförliggande stadsmiljön flyttas fram in i riksintresseområdet. En förändring påverkar förståelsen och upplevelsen samt läsbarheten och upplevelsen av egnahemsområdets helhet som planeringsidé. Påverkan blir inte bara på påtaglig utmed Skjutbanegatan utan även på längre avstånd i egenhemsområdet, särskilt påtagligt under vinterhalvåret när kvarvarande vegetation inte har några löv.

Figur 60 Vy mellan byggnaderna vid Skjutbanegatan mot Viggeliden. Befintligt äldreboende anas bland träden.

Figur 61 Samma vy som ovan, nu med fotomontage av föreslagen bebyggelse i fonden.

Kulturmiljö, bevarandeområden

Utöver påverkan på Landala Egnahem innebär ett genomförande av detaljplanen också ny bebyggelse intill byggnader som finns utpekade i det kommunala bevarandeprogrammet såsom Södra Guldheden (54: B) samt Chalmers (7:D). Den utpekade bebyggelsen i Södra Guldheden 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 (sydväst om planområdet). De sentida förändringarna och byggnadernas storskaliga utförande medför att stadsrummet längs Dr Allards gata nu 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 (7:D). Konsekvenserna bedöms vara små då avståndet till 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.

Stadens siluett

För en konsekvensbedömning kring påverkan på stadsbilden bedöms den nya södra byggnaden mest relevant att belysa. 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.

De båda byggnaderna innebär dock en förändring av stadsrummet längs Dr Allards gata. Längs gatan finns kulturhistoriskt intressanta byggnader från 1950-talet och som ger uttryck för tidstypisk arkitektur och stadsplaneideal. Längs gatan finns dock andra sentida

byggnader som gör att stadsrummet inte bedöms vara känsligt för förändring av det slag som föreslås. Bebyggelsen bedöms inte innebära någon betydande olägenhet gällande påverkan på stadsrummet längs Dr 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 62 Siktlinje mot söder, vy från egnahemsområdet. Bild Tengbom.

Som det framkommer i avsnitt Stadens siluett under Detaljplanens genomförande och innebörd kommer den södra byggnaden bli framträdande lokalt i stadsdelen. Främst från andra sidan dalgången i öster. Totalhöjden har anpassats och byggnaden underordnar sig de högre punkthusen längs Dr 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 63 Vy från Mossens idrottplats. Föreslagen bebyggelse centralt i bilden. Byggnad inom kvarteret Brf Viva till vänster i bild. I bakgrunden anas de röda tegelhusen längs Dr Liborius gata. Bild Tengbom.

Påverkan hälsa och säkerhet

Vad gäller dagsljus och solljus så visar framtaget underlagsmaterial att ett genomförande av planförslaget innebär vissa följder för förhållandena för bostäderna i den södra flygeln i befintlig byggnad. Dagsljusnivåerna efter att ny byggnad i söder uppförts är relativt bra men förslaget innebär en försämring. En (1) lägenhet uppfyller inte dagsljuskraven. När det gäller solljuskraven så är utredningsmaterialet inte tillräckligt detaljerat för att utesluta eller bekräfta kravuppfyllelse. Bilderna antyder att det är tveksamt om kraven kommer att uppfyllas i en lägenhet. Bedömningen är dock att förslaget kan accepteras utifrån solljus och dagsljus, någon betydande olägenhet bedöms inte uppkomma. Avstegen rör till antalet 1 lägenhet, vilket är av begränsad omfattning. De boende har tillgång till gemensamma ytor som uppfyller dagsljus och solljuskrav.

Påverkan på luft

Risk för överskridanden av miljökvalitetsnormer för luft är liten.

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.

Det fortsatta planarbetet ska studera åtgärder för ytterligare fördröjning för att inte öka flödet från planområdet till följd av exploatering.

Genom att säkerställa att flöden från planområdet inte ökar till följd av exploatering bedöms inte planen medföra ökad risk för bräddning till recipient. För att uppnå detta bedöms ytterligare fördröjning behöva anläggas på allmän platsmark innan anslutning till

dagvattenledningsnätet. Placering och utformning för en sådan lösning behöver tas fram i samarbete med Kretslopp och Vatten.

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

Ekonomiska konsekvenser av detaljplanen

Kommunens investeringsekonomi

Sammantaget bedöms exploateringsekonomin för projektet vara god.

Kommunens exploateringsinvesteringar

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

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

Kommunens övriga investeringar

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

Kommunens drifts- och förvaltningsekonomi

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

Park- och Naturnämnden får 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

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

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

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

Överensstämmelse med och avvikelser från översiktsplanen

En ny översiktsplan för Göteborg har antagits i kommunfullmäktige 2022-05-19, det vill säga under tiden som planhandlingarna tagits fram. Nedan följer en sammanställning av olika begrepp och ställningstaganden i översiktsplanen som är relevant för detaljplanen som sådan och planområdets sammanhang.

Markanvändningskarta

I den nya översiktsplanen är marken för aktuellt planområde utpekat som:

1. *Utvidgad innerstad inom innerstad, område för blandad stadsbebyggelse*
2. *Högskola/universitet inom innerstad, område för blandad stadsbebyggelse*
3. *Bostadsnära parker och natur inom innerstad, område för parker, natur- och rekreationsområden*

Rekommendationerna i översiktsplanen lyder:

Utvidgad innerstad

Innerstaden (stadskärnan och den utvidgade innerstaden) ska kompletteras så att *bostäder, service och arbetsplatser även fortsättningsvis blandas. Verksamheter som är störande för sin omgivning ska undvikas. Nybyggnation ska i första hand ske på redan ianspråktagen mark. Vid komplettering med bostäder och arbetsplatser ska alltid samhällsservice som exempelvis skola och förskola, säkerställas i närområdet eller vid behov tillskapas.*

Inriktningen för innerstaden som helhet är hög täthet och funktionsblandning. Inom området bör en differentiering av funktionsblandning och täthet kopplas till läge enligt följande:

- *Hög exploateringsgrad med hög andel verksamheter och lägre bostadsinnehåll i noder.*
- *Medelhög exploateringsgrad med jämn blandning av bostäder och verksamheter i stråk.*
- *Lägre exploateringsgrad med högt bostadsinnehåll i mellanområden.*

Tillgänglighet för fotgängare och cyklister ska stärkas. I stadskärnan och i den utvidgade innerstaden behöver kollektivtrafiken anpassas till omgivande stadsmiljö. Kollektivtrafik i hög hastighet ska om möjligt ske planskilt. Vid förändringar ska hänsyn tas till den befintliga bebyggelsens karaktär och kulturhistoriska innehåll. Särskilt gäller detta i den historiska stadskärnan.

All typ av handel ska främjas, men anpassas till den täta stadens premisser. Viktiga handelsstråk och kopplingar ska prioriteras och målpunkter med koncentrerad handel utvecklas för att utvidga centrum och skapa fler och längre handelsstråk.

För området gäller även tematiska inriktningar för Gestaltad livsmiljö, Parker, natur och vatten, bostäder, Samhällsservice och teknisk försörjning, Mobilitet och infrastruktur, Näringsliv och handel samt Hälsa 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 behöver vara minst 0,2 hektar stora, minst 45 meter breda och sammanhängande. Där bostadsnära park saknas kan stads- eller stadspark som nås inom 300 meters gångavstånd fylla funktionen som bostadsnära park för boende och verksamma i området. Så långt det är möjligt bör dessa göras tillgängliga för alla från bostaden utan att korsa trafikled, större vattendrag eller större nivåskillnader. Målsättningen är att det ska finnas ett komplett utbud av bostadsnära parker.

Ställningstagande: Förslaget anses därmed överensstämma med rekommendationerna i stor utsträckning. Det avviker i mindre grad från rekommendationer vad gäller ianspråktagande av park och naturmark avseende *Nybyggnation ska i första hand ske på redan ianspråktagen mark* och *Bostadsnära parker och naturområden behöver vara minst 45 meter breda*.

Mål och visioner Innerstaden

Innerstaden i en nära, sammanhållen och robust stad
Centrala Göteborg ska byggas med omsorg om stadens invånare. Området ska erbjuda en god, jämlik och hälsofrämjande livsmiljö, där resurser nyttjas på ett hållbart sätt för ett gott liv till alla oavsett ålder, inkomst, härkomst eller fysiska förutsättningar.

Offentliga rum och bebyggelse i centrala Göteborg ska samverka i en väl gestaltad stadsmiljö med ett innovativt och blomstrande näringsliv värdigt platsens unika roll i regionen samt en hållbar mobilitet, som bidrar till ett enkelt och fungerande vardagsliv.

***Nära stad** innebär i centrala Göteborg 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. Grundläggande och samhällsviktiga funktioner och framkomlighet måste kunna upprätthållas vid extremt väder. Ett led i det är en sammanhängande blågrön struktur, som en av utgångspunkterna i stadsplaneringen. Den hjälper till att stävja klimateffekter som ökade flöden och gynnar samtidigt sociala och ekologiska aspekter. Blågröna stråk längs*

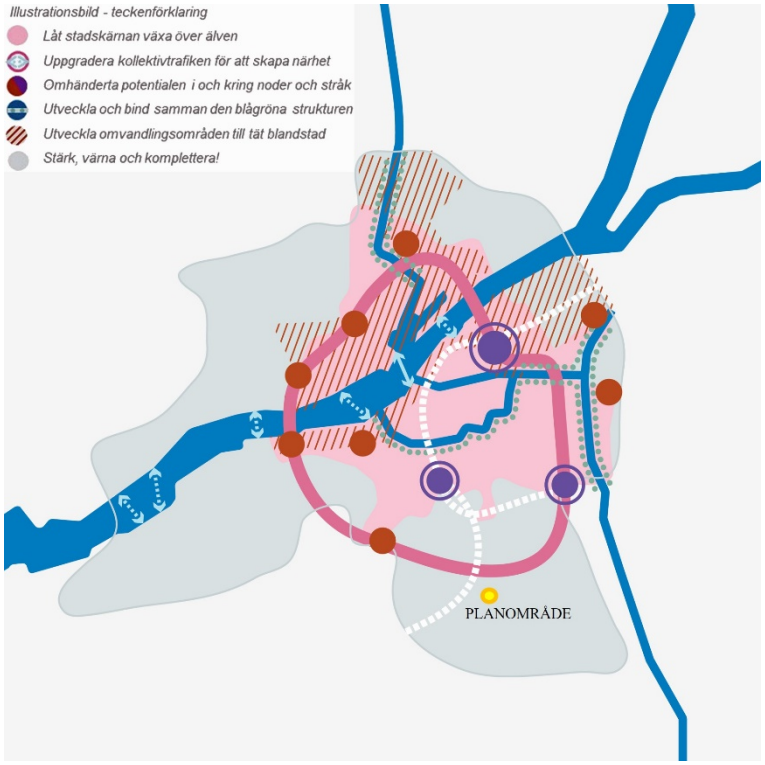
vattendragen blir en del i gång- och cykelnätet, vilket både fotgängare och cyklister kommer att vinna på. Behovet av offentliga rum och gröna ytor ska tillgodoses och prioriteras, även i lägen där det är attraktivt att exploatera. En annan viktig fråga är att det i centrala Göteborg ska vara en hälsosam luft- och ljudmiljö.

Ställningstagande: Intentionen i planarbete är att stärka kopplingen mellan Viggeliden och Dr Allards gata och att öka tillgängligheten av Viggeliden till Sven Hultins gata genom breddning av stråket. Detta bidrar till målet om nära och sammanhållen stad. Intentionen säkerställs inte genom plankartan, men ambitionen finns hos kommunen.

Negativ påverkan på kulturmiljövärdena och ekosystemtjänster motverkar målbilden om en robust stad.

Utvecklingsstrategi för Innerstaden

Innerstaden ska fortsatt vara regionens kärna, med handel, kultur och nöjen, arbetsplatser samt in- och utpendling. Utvecklingen i centrala Göteborg påverkar andra delar av staden och regionen. För en attraktiv innerstad måste regionala aspekter kunna samspela med lokala. Önskvärda och nödvändiga funktioner ska kopplas ihop, ibland på nya sätt, och för det kan det krävas att rådande förhållningssätt till stadsplaneringen utmanas. Kortsiktiga lösningar behöver ställas mot den långsiktiga påverkan på helheten. Då kan centrala Göteborg bli nära, sammanhållen och robust.



Figur 64 Strategikarta, Ur ÖP 2022

Stärk, värna och komplettera

Det finns ett högt tryck på förtätning i form av bostäder, kontor och samhällsservice i Innerstaden eftersom läget är mycket attraktivt och regionalt tillgängligt. Dock råder stor platsbrist och dessutom finns här många olika kvaliteter som inte bör byggas bort, till exempel äldre bebyggelse, parker och öppna ytor. I och med att stadskärnan vidgas kan

förtätningsfokus flyttas till omvandlingsområdena och den befintliga innerstaden kan i stället värnas och kompletteras på ett måttfullt sätt. Kompletteringar ska stärka befintliga värden utifrån olika områdens karaktär, förutsättningar och en god gestaltad livsmiljö. Identiteten i stadens olika karaktärsområden ska vara vägledande i gestaltningen och utgöra ett levande inslag i stadsbilden vid utveckling. Att låta den befintliga stadsmiljön med alla sina värden finnas kvar vid sidan av stora omvandlingsområden är också ett robust sätt att omhänderta staden som resurs för mänskligt liv. Parker och naturområden ska värnas, tillgängliggöras, utvecklas och tillskapas i de områden där brist idag råder utifrån social- och ekologisk funktion.

Ställningstagande: 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.

Att ianspråkta park- och naturmark och möjliggöra byggnation i direkt anslutning till naturmark och parkmiljön utmed Viggeliden motverkar målet att kompletteringar ska stärka befintliga värden. Naturmarkerna norr och söder om planområdet är del av en ekologisk spridningskorridor och en fågelbiotopsnaturmark och exploateringen har verkningar i form av beskuggning och förlust av obebyggd mark. Även byggprocessen kan innebära negativa konsekvenser.

Centrala Göteborg som gestaltad livsmiljö

Stadsrummen

En tät och levande stadskärna består inte bara av byggnader för olika ändamål, utan också en stor variation av offentliga rum för olika behov. Torg och stadslivsstråk, parker och grönstråk är naturliga mötesplatser och ska finnas där barn, unga och vuxna kan mötas, leka och lära. Dessa offentliga rum ska skapas utifrån principer om tillgänglighet, delaktighet och användbarhet för alla. De befintliga stadsrummen har ofta en outnyttjad potential. Vissa stråk behöver stärkas och utvecklas. Vissa torg som idag används för parkering kan istället tas i bruk för vistelse och stadsliv. Viktiga torg och platser inom de värdefulla kulturmiljöerna får inte bebyggas, utan bör tvärtom utvecklas för att både stärka kulturmiljön och stärka kulturlivet. Samspelet mellan själva platsen och omgivande bebyggelse ska särskilt beaktas.

Stadens siluett

Göteborgs innerstad har en siluett som medvetet gestaltats genom århundraden utifrån landskapets förutsättningar och rådande tiders ideal. Spelet mellan de grönskande bergshöjderna, dalgångarna och Älvrummet ger stadslandskapet unika kvaliteter. Innerstadens siluett består av kontraster mellan enstaka byggnader som sticker ut och en stor, mer enhetlig bebyggelse med ett varierat och brokigt taklandskap. Älvrummet och Västerhavet skapar vida perspektiv som ger siluetten en extra stor betydelse. Stadens många höjder ger möjlighet att uppleva vyer över staden från många olika vinklar. Vyerna från stadens utsiktsplatser är viktiga att ta hänsyn till i stadsbyggandet. Höga hus får alltid en särskild betydelse i stadslandskapet. Höga hus i Innerstaden är idag koncentrerade till några få platser och fungerar här som landmärken. För att bedöma om förslag med höga hus är acceptabla krävs en analys av hur föreslagen nybyggnation

påverkar Innerstadens siluett och vyer samt av den samlade effekten av befintliga och planerade höga hus. Det ställer särskilda krav på att innehåll och arkitektoniska kvaliteter motsvarar den symbolverkan som de får på grund av sin höjd. Kraven på utformning av nya höga hus behöver också innefatta påverkan på stadslivet i det offentliga rummet. Det kan till exempel handla om upplevelser av ljus- och vindförhållanden eller av samspelet mellan hushöjd och livet på gator, torg och parker.

Kulturvärden

- *Planera för att omvandlingar, förändringar och tillägg i Innerstaden utformas och förses med ett välmotiverat innehåll i förhållande till de stora dragen i stadsbilden, platsspecifika karaktärsdrag, befintliga kulturvärden samt lägespotential.*
- *Värna samlade miljöer av betydelse för att Innerstadens årsringar ska vara avläsbara.*
- *Beakta Göteborgs kulturmiljö i lokal, nationell och internationell kontext i samtliga stadsutvecklingsprojekt.*
- *Säkerställ att all stadsutveckling ska lyfta och stärka kulturmiljön och staden Göteborg som varumärke.*
- *Säkerställ att byggnader och miljöer inom Innerstadens utpekade bevarandeområden i kulturmiljöprogrammet och/eller område av riksintresse för kulturmiljövården inte förvanskas eller påtagligt skadas.*
- *Ta tillvara och utveckla hamnstadens kulturarv.*
- *Säkerställ att beslut om förändringar som kan påverka kulturmiljön grundas på en helhetsbedömning och platsspecifika analyser av kulturmiljö och stadslandskap.*
- *Ta tillvara och utveckla riksintressenas väsentliga aspekter vid förändringar.*

I centrala Göteborg finns kulturmiljövärden som är intressanta ur både nationell och internationell kontext. I samtliga stadsutvecklingsprojekt ska dessa sammanhang beaktas parallellt med lokala aspekter.

Ställningstagande: 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 möjliggör hög kvalitet avseende boendemiljö och arbetsmiljö för verksamheten. Detta är i linje med intentionerna i översiktsplanen. Planförslagets miljökonsekvensbeskrivning (MKB) och social konsekvensanalys och barnkonsekvensanalys (SKA/BKA) betonar risker för negativ påverkan på platsens rumsliga sammanhang, stadsrummet och kulturvärdet. Ur dessa perspektiv avviker planen från intentionerna i översiktsplanen. Planerad bebyggelse i norr placeras med ett närmre avstånd till Viggeliden kan bidra till trygghet och ett befolkat stadsrum.

Parker, natur och vatten

God tillgång på park och natur

- *Säkerställ att inga parker, värdefulla naturområden eller blågröna stråk i Innerstaden minskas eller byggs bort.*
- *Lokalisera och utforma nya blå eller gröna miljöer efter naturgivna förutsättningar samt för att de ska göra störst nytta lokalt och för helheten.*

- *Skapa nya stora och små parker främst i omvandlingsområden, men också i den redan bebyggda staden.*
- *Frigör vistelseytor och skapa mer grönstruktur på hårdgjorda platser såsom kajer och torg samt genom att ta lämpliga parkeringsytor i anspråk.*
- *Planera för att blå och gröna offentliga platser ska vara tillräckligt stora för att kunna tåla ett högt besökstryck och möta många behov och önskemål.*
- *Verka för att tillgången till offentliga friytor blir dimensionerande för i vilken utsträckning innerstaden kan växa och förtätas med nya bostäder och arbetsplatser.*

En variation av park och natur för olika behov

- *Gestalta med avstamp i platsens befintliga kvaliteter för att stärka platsens och omgivningarnas identitet.*
- *Eftersträva en variation av funktioner och karaktärer, god balans mellan platser för möten och puls samt platser för vila och återhämtning.*
- *Öka tillgängligheten i befintliga park- och naturområden så att fler kan nyttja dem.*
- *Värna även mer otillgängliga miljöer.*
- *Planera för möjligheten att uppleva en god ljudmiljö i parker och natur, utan störningar från buller.*

Ställningstagande: Planförslaget bedöms vara i linje med översiktsplanen där förbättringar av tillgänglighet från Dr Allards gata och Sven Hultins gata sker och där ljudnivåer längs i Viggeliden minskas tack vare ny bebyggelse längs Dr Allards gata. Parken längs Viggeliden och Syrengatans park ger ger möjligheter för en variation av funktioner och karaktärer. Planförslaget avviker från översiktsplanen gällande att andel allmänplatsmark park och natur minskas samt andel solbelyst mark som kvalitet och karaktär påverkas.

Riksintressen och översiktsplanen

Enligt plan- och bygglagen (PBL) ska översiktsplanen visa hur riksintressen tillgodoses. Vid olika prövningar enligt PBL har riksintresset ansetts vara tillgodosett om riksintresset inte påtagligt skadas. Vid framtagandet av en översiktsplan har kommunen också möjlighet att i dialog med länsstyrelsen både ifrågasätta och ytterligare fördjupa och konkretisera anspråken som pekats ut.

Att särskilt värna

Vissa karaktärsdrag och strukturer i stadsmiljöerna bidrar särskilt till att göra motivet till riksintresset avläsbart. Övergripande karaktärsdrag att särskilt värna:

• 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.

Ställningstagande: MKB och den antikvarisk konsekvensbedömning visar stor risk för negativ påverkan på kulturmiljö varför översiktsplanens generella förhållningssätt inte bedöms kunna följas.

För Stadsbyggnadsförvaltningen

Arvid Törnqvist	Hamid Akhlaghi Boozani
Planchef	Planarkitekt

För Exploateringsförvaltningen

Charlotta Cedergren	Fredrik Olausson
Distriktschef	Projektledare