

**Detaljplan för  
Förskola vid Kullegatan,  
Krokslätt 180:1 m.fl. inom stadsdelen Krokslätt  
i Göteborg**

**Normalt planförfarande**



**Samrådshandling  
november 2016**

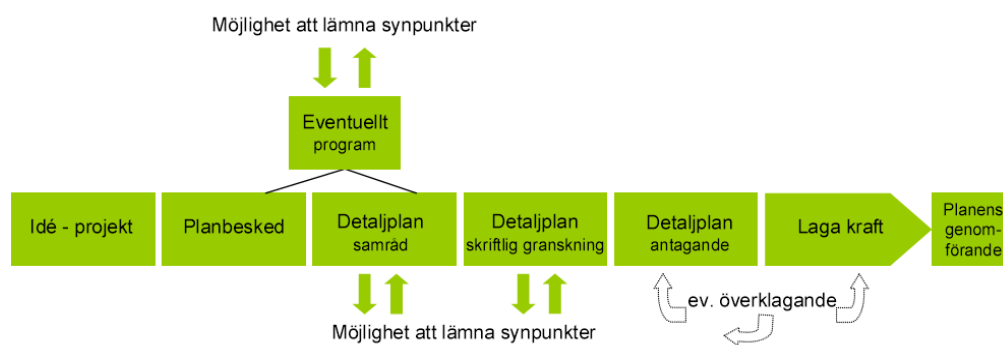


**Göteborgs Stad**  
Stadsbyggnadskontoret

## Planprocessen

Detaljplanearbetet är indelat i flera skeden. Det är främst i samrådsskedet som möjligheter att lämna synpunkter finns. I granskningsskedet kan anmärkningar framföras.

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



## Information

Planarbetet startade 2013-12-17

Detaljplanen är upprättad med normalt planförfarande

Handlingarna (ej fastighetsförteckning) finns på Göteborgs Stads hemsida:

[www.goteborg.se/planochbyggprojekt](http://www.goteborg.se/planochbyggprojekt)

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

Information om planförslaget lämnas av:

Fredrik Bergqvist, Stadsbyggnadskontoret, tfn 031-368 17 89

Sirpa Ruuskanen Johansson, Stadsbyggnadskontoret, tfn 031-368 17 87

Emma Holm, Fastighetskontoret, tfn 031-368 10 01

Lars Andersson, Trafikkontoret, tfn 031-368 26 81

**Samrådstid: 7:e december 2016 – 17:e januari 2017**



# Göteborgs Stad

## Planhandling

Samråd

Datum: 2016-11-22

Aktbeteckning: 2-xxxx

Diarienummer SBK: 0425/13

Handläggare SBK

Fredrik Bergqvist

Tel: 031-368 17 89

fredrik.bergqvist@sbk.goteborg.se

Diarienummer FK: 5948/13

Handläggare FK

Emma Holm

Tel: 031-368 10 81

emma.holm@fastighet.goteborg.se

## Detaljplan för Förskola vid Kullegatan, Krokslätt 180:1 m.fl. inom stadsdelen Krokslätt i Göteborg

---

Detaljplanen är upprättad med normalt planförfarande enligt PBL 2010:900

## Planbeskrivning

### Detaljplanen omfattar följande handlingar:

#### *Planhandlingar:*

- Planbeskrivning (denna handling)
- Plankarta med bestämmelser

#### *Övriga handlingar:*

- Fastighetsförteckning (publiceras ej på Internet)
- Grundkarta

#### *Utredningar:*

- Dagvatten-PM, Förskola vid Kullegatan (Kretslopp och Vatten, Göteborg Stad) 2016-10-20
- Geoteknisk och bergtekniskt utlåtande (Fastighetskontoret, Göteborg Stad) 2016-10-20

# Innehåll

|                                                                                                                 |           |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>DETALJPLAN FÖR FÖRSKOLA VID KULLEGATAN, KROKSLÄTT 180:1 M.FL. INOM STADSDELEN KROKSLÄTT I GÖTEBORG .....</b> | <b>1</b>  |
| <i>Planprocessen.....</i>                                                                                       | <i>2</i>  |
| <i>Information.....</i>                                                                                         | <i>2</i>  |
| <b>PLANBESKRIVNING .....</b>                                                                                    | <b>3</b>  |
| <i>Detaljplanen omfattar följande handlingar:.....</i>                                                          | <i>3</i>  |
| INNEHÅLL .....                                                                                                  | 4         |
| SAMMANFATTNING .....                                                                                            | 5         |
| <i>Planens syfte och förutsättningar .....</i>                                                                  | <i>5</i>  |
| <i>Planens innebörd och genomförande .....</i>                                                                  | <i>5</i>  |
| <i>Överväganden och konsekvenser .....</i>                                                                      | <i>6</i>  |
| <i>Avvikelser från översiktsplanen .....</i>                                                                    | <i>6</i>  |
| PLANENS SYFTE OCH FÖRUTSÄTTNINGAR .....                                                                         | 7         |
| <i>Syfte .....</i>                                                                                              | <i>7</i>  |
| <i>Läge, areal och markägoförhållanden .....</i>                                                                | <i>7</i>  |
| <i>Planförhållanden .....</i>                                                                                   | <i>8</i>  |
| <i>Mark, vegetation och fauna .....</i>                                                                         | <i>9</i>  |
| <i>Fornlämningar, kulturhistoria och befintlig bebyggelse .....</i>                                             | <i>10</i> |
| <i>Sociala aspekter.....</i>                                                                                    | <i>11</i> |
| <i>Trafik och parkering, tillgänglighet och service .....</i>                                                   | <i>11</i> |
| <i>Teknik .....</i>                                                                                             | <i>12</i> |
| <i>Störningar.....</i>                                                                                          | <i>12</i> |
| DETALJPLANENS INNEBÖRD OCH GENOMFÖRANDE .....                                                                   | 13        |
| <i>Bebyggelse.....</i>                                                                                          | <i>13</i> |
| <i>Trafik och parkering.....</i>                                                                                | <i>13</i> |
| <i>Tillgänglighet och service .....</i>                                                                         | <i>14</i> |
| <i>Friytor .....</i>                                                                                            | <i>14</i> |
| <i>Sociala aspekter.....</i>                                                                                    | <i>15</i> |
| <i>Teknisk försörjning .....</i>                                                                                | <i>15</i> |
| <i>Huvudmannaskap och ansvarsfördelning.....</i>                                                                | <i>18</i> |
| <i>Fastighetsrättsliga frågor .....</i>                                                                         | <i>18</i> |
| <i>Avtal.....</i>                                                                                               | <i>20</i> |
| <i>Tidplan.....</i>                                                                                             | <i>20</i> |
| <i>Genomförandetid .....</i>                                                                                    | <i>20</i> |
| ÖVERVÄGANDEN OCH KONSEKVENSER .....                                                                             | 21        |
| <i>Nollalternativet.....</i>                                                                                    | <i>21</i> |
| <i>Sociala konsekvenser och barnperspektiv .....</i>                                                            | <i>21</i> |
| <i>Miljökonsekvenser .....</i>                                                                                  | <i>22</i> |
| <i>Ekonomiska konsekvenser av detaljplan.....</i>                                                               | <i>24</i> |
| ÖVERRENSSTÄMMELSE MED ÖVERSIKTSPLANEN .....                                                                     | 25        |

# Sammanfattning

## Planens syfte och förutsättningar



Den röda cirkeln visar planområdet (Stadsbyggnadskontoret).

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra uppförandet av en ny, större förskolebyggnad med tillhörande ytor och funktioner för verksamheten som är tänkt att ersätta den befintliga förskolebyggnaden inom området. För att lösa tillfarten till förskolan samt att samla entréerna för både förskolan och Buråskyrkan föreslås Burås Kyrkbacke planläggas som allmänplats, GATA.

Detaljplaneområdet är beläget i stadsdelen Krokslätt ca 3,5 kilometer söder om Göteborgs centrum. Planområdet omfattar cirka 13 000 kvm och är till stora delar belägen på en mindre höjd, med slänter ner mot angränsande kvarterspark i norr och bebyggelse i söder.

## Planens innebörd och genomförande

Detaljplanen medger en byggnad som kan uppföras i två våningar med en största byggnadsarea på 700 m<sup>2</sup>, vilket ger möjlighet för att inrymma 6-7 avdelningar. Tillhörande förskolegård, komplementbyggnader såsom uthus och avfallssortering, angöringsytor samt parkering kan uppföras inom det för ändamålet avsedda området.

Förskolan kommer att uppföras och förvaltas av kommunen genom lokalförvaltningen.

Kommunen är huvudman för allmän plats och ansvarar för utbyggnad och framtida drift och underhåll. Detaljplanen innebär även att Burås Kyrkbacke omvandlas till allmänplats samt att det inom fastigheten Burås 147:1 blir möjligt att uppföra samlingslokaler så som kyrka och dylikt, i enlighet med befintlig användning.



Skiss över föreslagen exploatering (Stadsbyggnadskontoret).

## Överväganden och konsekvenser

Ytan som föreslås bebyggas är enligt gällande plan allmän plats park eller mark avsedd för förskola eller där jämförbar användning.

Föreslagen exploatering innebär att viss yta som idag är planlagd som allmänplats tas i anspråk för förskoleverksamhet, samtidigt som möjligheten för en större och mer funktionell förskola tillskapas vilket är ett allmänt intresse. Den angränsande kvartersparken kommer inte att påverkas samtidigt som förskolans lekyta kommer att vara tillgänglig under kvällar och helger för de som bor och vistas i området.

## Avvikelser från översiktsplanen

Detaljplanen överensstämmer med gällande översiktsplan.

## Planens syfte och förutsättningar

### Syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för nybyggnad av en förskola med 6-7 avdelningar i två plan vid Kullegatan inom fastighet Krokslätt 180:1 och del av Krokslätt 708:511.

Kommunens motiv till planen är att öka antalet förskoleplatser inom stadsdelen då det råder brist på platser samtidigt som det finns en stor efterfrågan.

### Läge, areal och markägförhållanden



*Planområde med plangräns (Stadsbyggnadskontoret).*

Planområdet är beläget i stadsdelen Krokslätt ca 3,5 kilometer söder om Göteborgs centrum.



Grundkarta med plangräns (Stadsbyggnadskontoret).

Planområdet omfattar cirka 1,3 hektar och ägs till största del av Göteborg Stad.

Fastighetsägare och rättighetshavare framgår av fastighetsförteckningen.

Kommunen har upplåtit mark med arrende till Göteborgs kyrkliga samfällighet omfattande Buråskyrkan samt befintlig angöringsväg, Burås Kyrkbacke. Arrendeavtalet kommer att påverkas av detaljplanen och det kommer att bli nödvändigt att justera avtalet enligt de nya förutsättningarna i detaljplanen.

## Planförhållanden

Översiktsplanen för Göteborgs kommun anger området som bebyggelseområde med grön- och rekreationsytor.

Inom det aktuella området finns två gällande detaljplaner som för vilka genomförandetiden gått ut. Detaljplan F3007, som vann laga kraft år 1962 reglerar det aktuella området som allmänplats, park, eller mark avsedd för lekstuga (förskola) eller där jämförbar användning. Och för detaljplan DP 4127, som vann laga kraft år 1994 är ändamålet för det nu aktuella planområdet kyrka, bostad och vård. Inom ett område utmed Burås Kyrkbacke som är planlagt för bostad och vård finns en bestämmelse att marken ska vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning.



*Bilden visar de gällande detaljplanerna F3007 och DP 4127 utbredning. Det röda området indikerar den föreslagna detaljplanens utbredning (Stadsbyggnadskontoret).*

## Mark, vegetation och fauna

### Naturvärden

Marken inom planområdet är delvis hårdgjord för byggnation, infart och parkering och delvis iordningsställd för lektyta. Mark som idag inte ingår i förskolans område utgörs av buskar och träd på gräsmatta. I de södra och östra delarna av planområdet utgörs marken av naturmark respektive parkmark.

Inom planområdet finns ett antal grova björkar som kan bidra med stor kvalitet i området om det är möjligt att bevara dem.

### Mark

Det för detaljplanen aktuella området utgörs av kuperad bergsterräng med berg i dagen/tunt jordtäckte på berg samt utfyllnader med relativt stora nivåskillnader. Befintlig förskola med tillhörande lektytor ligger högst upp på en bergshöjd samt på en delvis utfylld plangjord yta med nivån ca +52, marken sluttar därifrån i varierande grad åt alla håll.

### Geoteknik

I framtaget Geoteknisk och bergtekniskt utlåtande (Fastighetskontoret 2016) bedöms vissa stabilitetsproblem kunna föreligga i de befintliga branta fyllnadsslänterna, (både utmed befintlig byggnad och befintlig parkeringsyta i nordost) dessa kan därmed behöva åtgärdas förslagsvis genom utfläckning med ytterligare fyllning. Viss risk för

blockutfall finns i de sydöstra delens bergsbrant. Stabiliteten för befintlig fyllning för plangjorda lekytor måste ses över och åtgärdas i samband med den nya exploateringen, i övrigt föreligger inga andra stabilitetsproblem.

### **Markmiljö**

En historisk inventering har genomförts och det finns inget som tyder på några risker med avseende på förorenad mark inom området.

### **Radon**

Enligt SGU:s översiktliga radonriskkarta är området klassificerat som låg/normalradonområde.



*Befintlig gångväg söder om den befintliga förskolegården. På bilden syns några av de stora björkarna (Stadsbyggnadskontoret)*

## **Fornlämningar, kulturhistoria och befintlig bebyggelse**

### **Fornlämningar och kulturhistoria**

Det finns inga kända fornlämningar inom eller i anslutning till planområdet.

### **Befintlig bebyggelse**

Inom planområdet finns idag en förskola i ett plan med fyra avdelningar samt Buråskyrkan. Förskolebyggnaden har bedömts vara i sådant skick att renovering och tillbyggnad inte är ekonomiskt lönsam.

Buråskyrkan invigdes 1971, och är uppförd i suterräng och med en tidtypisk tegelarkitektur. Angränsande bebyggelse består till största del av flerbostadshus i 3- 7 våningar.



*Bild på den befintliga förskolans framsida med Buråskyrkan i bakgrunden (Stadsbyggnadskontoret).*

## **Sociala aspekter**

I Krokslätt bor ca 12 500 människor, merparten i hyresrätter (74 %) eller bostadsrätter (22 %). Befolkningen består av en mindre andel barn (0-18 år) och en högre andel unga vuxna (19-35 år) än övriga Göteborg. Stadsdelen har en hög utbildningsnivå men en något lägre förvärvsfrekvens än övriga Göteborg.

## **Trafik och parkering, tillgänglighet och service**

### **Trafik och parkering**

Området nås idag med bil från Kullegatan eller Burås Kyrkbacke. Burås Kyrkbacke är i dagsläget en enskild väg som förvaltas av Buråskyrkan och en mindre del närmast Fridkullagatan utgörs av en gemensamhetsanläggning. Utmed Fridkullagatan löper en gång- och cykelbana men för att nå förskolan samt Buråskyrkan måste man cykla i blandtrafik. Parkering för befintlig verksamhet finns inom planområdet. Närmaste kollektivtrafikhållplats, *Framnäsgatan*, är belägen på Fridkullagatan ca 200 meter från planområdet. Tillgängligheten anses god med avgångar minst 6 gånger per timme.

### **Tillgänglighet och service**

I området är tillgängligheten bristande idag med bland annat många nivåskillnader och stora lutningar.

I planområdets närhet ligger tre närlekplatser, en stadsdelslekplats, två mindre fotbollsplaner samt två fullstora fotbollsplaner. Närmsta större matbutik ligger vid Mölndalvägen ca 600 meter öster om planområdet.

## **Teknik**

Vatten- och avloppsledningar finns utbyggt i området till vilka även den nya förskolan kan anslutas.

Den nya förskolan kan försörjas från befintligt elnät. Eventuellt kan förstärkningar i närområdet behövas.

Befintlig förskola samt Burås kyrka är anslutna till Göteborg Energi ABs fjärrvärmenät.

## **Störningar**

### **Buller**

Planområdet är inte utsatt för några störningar i form av buller.

### **Luftmiljö**

Luftkvaliteten bedöms i nuläget klara samtliga miljökvalitetsnormer med tillräcklig marginal.

## Detaljplanens innebörd och genomförande

Detaljplanen medger kvartersmark på vilken en förskola med 6-7 avdelningar, tillhörande förskolegård, uthus, sophus, angöringsytor samt parkering kan uppföras.

För förskolebyggnaden medges en högsta nockhöjd så att den kan byggas i två våningar.

Föreslagen detaljplan innebär att entrén för den nya förskolan kommer att ske via Burås kyrkbacke. Burås Kyrkbacke föreslås bli en allmän väg genom bestämmelsen GATA.

För att skapa en tydlighet i området beträffande gällande detaljplaner tas ett större område runt själva förskoletomten med i detaljplanen vilket innebär att områden som i redan är planlagda som allmänplats, Park eller NATUR planläggs med samma ändamål på nytt.

I gällande detaljplan är fastigheten Krokslätt 147:1 planlagd för allmänt ändamål, något som begränsar dess möjliga användningar. För att skapa större flexibilitet planläggs fastigheten istället som R, samlingslokal, samtidigt säkras allmänhetens framkomlighet inom fastigheten genom att den befintliga gångbanan utmed Burås kyrkbacke planläggs med bestämmelsen x, vilket innebär att området ska vara framkomligt för allmänheten. Detaljplan avser inte att förändra något beträffande de planmässiga förutsättningarna för Burås kyrka.

Förskolan kommer att uppföras och förvaltas av kommunen genom lokalförvaltningen.

Kommunen är huvudman för allmän plats och ansvarar för utbyggnad och framtida drift och underhåll. Kommunen genom Lokalförvaltningen, är/ kommer att vara byggherre för förskolan. Byggherren ansvarar för utbyggnad av kvartersmark.

### Bebyggelse

Förskolan kan uppföras i två våningar med en största byggnadsarea på 700 m<sup>2</sup> och då få plats med 6-7 avdelningar. Olika komplementbyggnader såsom uthus, cykelvagnsförråd och byggnad för avfallssortering kan uppföras utifrån verksamhetens behov till en största area av 150 m<sup>2</sup>.

Lägsta golvnivå för den nya förskolebyggnaden kommer att vara +51,50 meter och byggnationens höjd regleras med en högsta nockhöjd i kombination med en största taklutning.

Vad beträffar byggnationen inom fastigheten Krokslätt 147:1 regleras den som i gällande detaljplan med en byggnadshöjd på 8 meter.

### Bevarande, rivning

Vid planens genomförande kommer den befintliga förskolebyggnaden, med dess tillhörande uthus att rivas.

### Trafik och parkering

Angöring till förskolan sker via Burås Kyrkbacke, som i planen omvandlas till allmänplats, GATA. Gående tar man sig till området via trottoar längs Burås Kyrkbacke-

es östra sida och med cykel angör man platsen i blandtrafik längs med Burås Kyrkbacke.

Angöring för hämtning och lämning av barn med bil sker vid korttidsparkering vid förskolans entré.

Utökning av förskolans storlek medför även en ökning av rörelser till och från planområdet. Göteborg Stad arbetar aktivt för att fler människor ska välja andra transportsätt än bilen för kortare resor.

### **Gator, GC-vägar**

Burås Kyrkbacke föreslås beredd och förlängas något. En ny större vändzon anläggs vid den nya förskolan som möjliggör för rundvändning för större fordon för att leveranser ska kunna nå förskolan. Befintliga gångvägar inom planområdet byggs om, men kommer som idag att sammankoppla funktionerna inom området.

Den befintliga stigen som löper söder om den befintliga förskolan kommer att behöva flyttas och placeras längre söderut, i förhållande till dess befintliga läge.

### **Parkering/cykelparkering**

Cykelparkeringar som behövs för verksamhetens anställda föreslås anordnas i ett låsbart cykelförråd inne på förskoletomten. Övriga cykelparkeringar iordningsställs i anslutning till förskolans entréer. Totalt möjliggörs det för 7 stycken parkeringsplatser för bilar inom förskoletomten. Antalet parkeringsplatser som möjliggörs inom förskoletomten understiger det antal parkeringsplatser som förordas enligt Göteborgs Stads parkeringspolicy. En avvägning har gjorts mellan att tillskapa fler parkeringsplatser och antalet kvadratmeter friyta per elev. I avvägningen har antalet kvadratmeter friyta per barn prioriterats framför antalet parkeringsplatser. Utformningen av angöring samt parkering har tagits fram i samråd med Trafikkontoret.

### **Tillgänglighet och service**

Områdets tillgänglighet till offentlig service ökar genom att fler förskoleplatser möjliggörs.

Byggnadernas tillgänglighet säkerställs genom att marken och entréförhållandena uppfyller gällande tillgänglighetskrav. Gångbana upp till förskolan ska anpassas så att lutningen medger god tillgänglighet.

Friytor och ytor för angöring kommer att utformas så att gällande tillgänglighetskrav klaras.

Vid anläggning av miljöbyggnader bör lokaliseringen stämmas av med förvaltningen Kretslopp och vatten.

### **Friytor**

Genom att byggnaden placeras på mark som inte är tillgänglig för utevistelse i nuläget kan en större utemiljö skapas för barnens behov av utelek. En förskola med sex avdelningar rymmer drygt 108 barn. Den föreslagna lekytan utomhus omfattar ca 2900 kvm vilket medför en yta om ca 26 kvm per barn. Sju avdelningar skulle resultera i 23 kvm friyta per barn.

## Naturmiljö

Delar av vegetationen på den västra sidan om den befintliga förskolan kommer att ianspråktagas av den nya förskolan. Inom denna yta finns ett antal uppvuxna träd som med fördel bevaras både för att skapa en bra utemiljö för förskolan och för trädens egenvärde.

## Sociala aspekter

Detaljplanen bidrar till att fler barn i närområdet kan få en förskoleplats nära sitt hem. Det ökar möjligheterna för föräldrarna att ta sig till förskolan till fots, med cykel eller genom att åka kollektivt.

Genom att placera den nya bebyggelsen och dess entré placeras vid Burås kyrkbacke samlat med Buråskyrkan kan den upplevelsemässiga närvaron komma att öka under arbetstid.

## Teknisk försörjning

### Dagvatten

Föreslagen byggnation innebär att dagvattenflödet ökar på grund av den ökade mängden hårdgjord yta. Planområdet ligger i en stadsdel med kombinerade ledningar vilket innebär att dagvattnet leds till Ryaverket. Markanvändningen är inte någon förorenande verksamhet och en modellering av föroreningshalter visar att halterna är så låga att ingen specifik rening krävs utöver fördröjning då vattnet leds till Ryaverket.

En helhetslösning förespråkas med öppna dagvattenlösningar som både uppfyller fördröjningskraven (10 mm/m<sup>2</sup> hårdgjord yta) och avleder skyfall. Vid ett skyfall skapas det samlingar med vatten längs med byggnaderna väster om planen. Åtgärder med avskäranden diken på allmän plats bör genomföras för att inte påverka omkringliggande fastigheter. Om avskärande diken anläggs kommer inte avrinningen till omkringliggande fastigheter att förvärras vid ett skyfall. Diken fungerar också som fördröjningslösning och kan användas på samtliga fastigheter.

På förskolans område är det positivt om dagvattenlösningen kan bidra till den pedagogiska verksamheten men det är ur säkerhetssynpunkt viktigt att undvika lösningar med stående vattenspegel. Exempel på anläggningar lämpliga för lokalförvaltningen är biofilter (ovan och under mark), diken, gröna tak och regntunnor. Plats för dagvattenanläggningarna behöver finnas inom fastigheten men om dagvattenfördröjningsanläggningarna måste placeras på ett sådant sätt att de riskerar att begränsa användningen av lekytan bör de utformas så att lekutrustning kan placeras ovanpå.

På fastigheten med samlingslokal föreslås ett dike norr om byggnaden som en avskärrare till naturmarken.

### Vatten och avlopp

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

## **Värme**

Uppvärmning avses ske med fjärrvärme.

## **El och tele**

Beställning av utsättning respektive undanflyttning av ledningar ska ske till Göteborgs Energi Nät AB i god tid innan arbetena ska påbörjas. Vid utförande av arbeten i närheten av Göteborgs Energi Nät AB:s anläggningar ska bestämmelser för markarbeten vid elkablar följas.

## **Övriga ledningar**

Befintliga fjärrvärmeledningar som idag ansluter förskolan samt Burås kyrkbacke kan komma att behöva flyttas från sitt befintliga läge. Frågan kommer att studeras vidare under det fortsatta arbetet med att ta fram detaljplanen.

## **Avfall**

Avfall från förskolan ska källsorteras och avfallsutrymmet för detta ska finnas i anslutning till vändplatsen som är dimensionerad för renhållningsfordon. Backning och backvändning är inte tillåten vid förskolor.

## **Geotekniska åtgärder**

Omgivet av bostadsbebyggelse utgörs markområdet av kuperad bergsterräng med berg i dagen/tunt jordtäckte på berg samt utfyllnader. En exploatering är fullt möjlig men kommer att kräva vissa plansprängningsarbeten för planerad förskolebyggnad.

Det bedöms att vissa stabilitetsproblem kan föreligga i befintliga branta fyllnadsslänter (både utmed befintlig byggnad och befintlig parkeringsyta i nordost) dessa kan därmed behöva åtgärdas förslagsvis genom utflackning med ytterligare fyllning.

Viss risk för blockutfall finns inom den sydöstra delens bergsbrant samt sydost om kyrkan. I samband med byggnationen måste eventuella bergsstabilitetsproblem åtgärdas. En erfaren bergstekniker skall besiktiga och föreslå eventuella bergsförstärkningsåtgärder för branterna för de blivande permanenta förhållandena. Eventuella bergsstabilitetsproblem kan orsakas av blivande sprängningsarbeten och kan därmed inte åtgärdas innan nödvändiga sprängningsarbeten avslutats.

Stabiliteten för befintlig fyllning för plangjorda lekytor måste ses över och åtgärdas, i övrigt föreligger inga stabilitetsproblem.

Planerad byggnad kan efter erforderlig plan- och undersprängning i kombination med packat bergkrossmaterial grundläggas med armerad betongplatta.

För byggnadslov/startbesked och även för att verifiera de befintliga markförhållandena samt i öster befintlig fyllnings innehåll/kvalité kommer det att krävas en mer noggrann platsspecifik geoteknisk utredning med tillhörande fältundersökningar som borrhning och provgropsgrävning i befintlig utfyllnad.

## **Markmiljö**

En historisk inventering har genomförts och det finns inget som tyder på några risker med avseende på förorenad mark inom området. Det bedöms därför vara nödvändigt att utföra någon miljöteknisk markundersökning i planskedet.

**Arkeologi.**

Det finns inga kända fornlämningar inom eller i nära anslutning till planområdet.

**Buller och luft**

Luft och ljudmiljön i området är idag god och inga åtgärder erfordras för att säkerställa en god ljud eller luftmiljö inom förskolans område.

**Kompensationsåtgärd**

Göteborgs kommun ska enligt beslut i kommunfullmäktige arbeta med kompensationsåtgärder för att säkerställa göteborgarnas tillgång till värdefulla natur- och rekreationsområden. Kompensationsåtgärder innebär att natur- och rekreationsvärden som går förlorade genom exploatering ersätts genom åtgärder i närområdet i första hand. Dessa åtaganden är frivilliga åtgärder som kommunen eller exploitören åtar sig utöver vad som krävs enligt miljöbalken.

En utvärdering av behovet av kompensationsåtgärder har gjorts i samråd med berörda kommunala förvaltningar. Då exploateringen tar parkmark i anspråk samt att ett antal större träd försvinner kan eventuellt behov av nyplantering av träd i närområdet (stadsdelen) samt kompensation av förlorad parkmark (grönyta) behövas. Delar av den planlagda parkmarken är redan idag ianspråktagen och inhägnad som gård till den befintliga förskolan och eventuell kompensation av grönytor är endast aktuell för de ytor som inte i dagsläget är inhägnade och ianspråkstagna för förskoleändamål.

## Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

### Anläggningar inom allmän plats

Detaljplanen föreskriver att kommunen är huvudman för allmän plats och ansvarar för utbyggnad och framtida drift och underhåll.

Detaljplanen medför att den befintliga angöringsgatan mellan Buråskyrkan och Fridkullagatan, Burås Kyrkbacke, övergår till att utgöra allmän plats. Gatan kommer delvis att byggas om och förses med erforderlig vändzon.

Befintliga gång- och cykelvägar inom området kommer till viss del att behöva byggas om för att anpassas till den nya förskoletomten. Eventuellt kan befintlig angöringsväg från Kullegatan till den befintliga förskolebyggnaden behöva justeras då den inte längre ska användas för biltrafik.

### Anläggningar inom kvartersmark

Lokalförvaltningen ansvarar för utbyggnaden av anläggningar inom kvartersmark, samt för rivning av befintlig förskolebyggnad och tillhörande anläggningar.

### Anläggningar utanför planområdet

Kompensationsåtgärder kommer eventuellt att genomföras utanför planområdet. Åtgärderna finansieras genom investeringsmedel inom ramen för exploateringsekonomi.

### Drift och förvaltning

Kommunen, genom Trafiknämnden, ansvarar för drift och förvaltning av allmän plats lokalgata.

Kommunen, genom Fastighetsnämnden, får ett ansvar för drift och förvaltning av x-område inom kvartersmark. Genom villkor i arrendeavtal med Göteborgs kyrkliga samfällighet kommer ansvaret för drift och förvaltning att överföras till arrendatorn.

Kommunen, genom Park- och naturnämnden, ansvarar för drift och förvaltning av i detaljplanen ingående parkområden.

Kommunen, genom Lokalnämnden, ansvarar för drift och förvaltning av kvartersmark för skoländamål.

## Fastighetsrättsliga frågor

### Mark ingående i allmän plats, inlösen

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

### Fastighetsbildning

Fastighetsbildning skall ske i enlighet med detaljplanen.

För att åstadkomma en lämplig fastighetsindelning kan mark komma att regleras mellan fastigheter i detaljplanen. Befintlig gemensamhetsanläggning behöver omprövas.

Före beviljande av bygglov ska erforderlig fastighetsbildning vara genomförd och befintlig gemensamhetsanläggning vara omprövad.

### **Gemensamhetsanläggningar**

Befintlig gemensamhetsanläggning, Krokslätt ga:8, vilken omfattar in- och utfart till Burås Kyrkbacke kommer att behöva upphävas med anledning av detaljplanen. Detta sker genom omprövning av gemensamhetsanläggningen. Deläggande fastigheter är Krokslätt 147:1, vilken ägs av kommunen, och Krokslätt 147:2.

### **Servitut**

Servitut ska bildas för att säkerställa allmänhetens tillträde till gångvägen längs Burås Kyrkbacke.

### **Ledningsrätt**

Det finns inga befintliga ledningsrätter inom planområdet.

De delar av befintliga allmänna ledningsområden som eventuellt hamnar på kvartersmark till följd av den nya detaljplanen ska säkerställas med ledningsrätt, till förmån för respektive ledningsägare.

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

### **Ansökan om lantmäteriförrättning**

Kommunen, genom dess fastighetsnämnd, ansöker om och bekostar nödvändiga fastighetsbildningsåtgärder.

Respektive ledningsägare ansvarar för ansökan om lantmäteriförrättning avseende ny ledningsrätt.

### **Fastighetsrättsliga konsekvenser**

| <b>Fastighet</b>  | <b>Erhåller mark</b> | <b>Avstår mark</b> | <b>Markanvändning</b>   |
|-------------------|----------------------|--------------------|-------------------------|
| Krokslätt 147:2   |                      | Ca 206 kvm         | För allmänplats, GATA   |
| Krokslätt 147:1   |                      | Ca 640 kvm         | För allmänplats, GATA   |
| Krokslätt 708:511 |                      | Ca 1836 kvm        | För kvartersmark, SKOLA |
| Krokslätt 708:511 | Ca 846 kvm           |                    | För allmänplats, GATA   |
| Krokslätt 708:511 | Ca 338 kvm           |                    | För allmänplats, PARK   |
| Krokslätt 180:1   |                      | Ca 338 kvm         | För allmänplats, PARK   |
| Krokslätt 180:1   | Ca 1836 kvm          |                    | För kvartersmark, SKOLA |

## **Avtal**

### **Befintliga avtal som berörs**

Kommunen har upplåtit mark med arrende till Göteborgs kyrkliga samfällighet omfattande Buråskyrkan samt befintlig angöringsväg, Burås Kyrkbacke. Arrendeavtalet kommer att påverkas av detaljplanen och det kommer att bli nödvändigt att justera avtalet enligt de nya förutsättningarna i detaljplanen.

Mellan Fastighetsnämnden och Lokalnämnden finns ett befintligt avtal, i form av en kommunintern upplåtelse, avseende den befintliga förskolan. En ny kommunintern upplåtelse ska upprättas mellan Fastighetsnämnden och Lokalnämnden som reglerar förutsättningarna för den nya förskolan.

### **Avtal mellan kommun och övriga fastighetsägare**

Avtal angående upphörande av gemensamhetsanläggningen Krokslätt ga:8 samt överlåtelse av mark för allmän plats kan komma tecknas mellan kommunen och ägaren till fastigheten Krokslätt 147:2, alternativt kommer åtgärderna att hanteras inom ramen för kommande lantmäteriförrättning.

### **Avtal mellan ledningsägare och exploatör**

Inom kommunägda fastigheter kan finnas ledningar som omfattas av markupplåtelseavtal mellan Göteborg Stad och Göteborg Energi som reglerar Göteborg Energikongcernens 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.

## **Tidplan**

Samråd: 4 kvartalet 2016

Granskning: 3 kvartalet 2017

Antagande: 1 kvartalet 2018

Om planen inte överklagas fastställs den fem veckor efter antagande.

## **Genomförandetid**

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

## **Planens genomförandetid**

Genomförandetiden är fem år från det datum då planen vunnit laga kraft.

## Överväganden och konsekvenser

Överväganden har gjorts mellan olika intressen:

Tillgången till allmänna grönytor och tillgången på förskoleplatser inom staden.

### Nollalternativet

Om inte detaljplanen genomförs krävs det att den befintliga förskolan vid Kullegatan antingen rustas upp i form av renovering eller att befintlig byggnad ersätts inom den befintliga byggrätten. Möjlighet att utöka antalet förskoleplatser i området skulle försvåras.

### Sociala konsekvenser och barnperspektiv

#### Sammanhållen stad

En större förskola medverkar till att fler barn och vuxna med olika social tillhörighet rör sig i närområdet.

Sammantaget medför förändringarna med att fler människor kommer att ha anledning till att röra sig i området.

#### Samspel

I förslaget till detaljplanen utökas både förskolan och dess utemiljö för att möjliggöra en bra utemiljö för en stor mängd barn i den centrala staden. Då förskolans uteyta fortfarande endast kan erbjuda mellan ca 26 - 23 kvadratmeter per barn jämfört mot de önskade 35 kvm kommer stor kraft att behöva läggas på gestaltningen av utemiljön för att få till en stimulerande miljö för små barn.

I planområdets närhet finns lekplatser och umgängesytor för barn och vuxna. Det är av vikt att dessa får bibehållas och att ytor för barn inte iordningsställs på bekostnad av ungdomars och vuxnas umgängesytor.

#### Vardagsliv

Kring området går gångstråk som förbinder målpunkter på ett smidigt sätt. För att inte skapa barriärer i området är det viktigt att dessa små stigar och större gångstråk får behållas. Även kring förskolan är det viktigt att gångbanorna är säkra och hålls separerade från biltrafiken.

Förskolans placering är strategisk i staden. Det finns goda kommunikationer och stor möjlighet för anställda och barnens föräldrar att ta sig till platsen med cykel eller kollektivt. Förskolan ligger i ett grönt område där den uppvuxna grönskan på ett enkelt sätt kan integreras i skolmiljön och bidra till en positiv lärande miljö.

#### Identitet

Platsen är idag redan ianspråktagen av en förskola. Det medför att förslaget inte påverkar platsens identitet i form av verksamheten. I och med etableringen av ny, till platsen välanpassad förskola kommer dock förskolan att ta mer plats i parkrummet. Det kan bli en förskola som både de boende i närområdet, de anställda och brukarna känner sig stolta över och som anses vara ett tillskott till miljön.

Krokslätt är ett grönt område, vilket uppskattas av de som bor och rör sig inom stadsdelen. Den gröna känslan i förskolans närmiljö ska bevaras för att ge skolan möjlighet att smälta in i miljön.

### **Hälsa och säkerhet**

Förskolan kommer att alstra mer trafik till området eftersom den utökas med ca tre avdelningar. Det är därför viktigt att trafikytorna placeras så att de inte stör verksamheten eller den omkringliggande bebyggelsen. Gång- och cykelstråk ska där så är möjligt utformas trafikseparerade för att ge möjlighet till trygga stråk.

Parken är dåligt upplyst och det kan finnas behov av satsningar på belysning i samband med att förskolan byggs. Det skulle skapa en större trygghet till både de boende i närområdet och för förskolans personal och brukare att ta sig till och från förskolan till fots eller med cykel.

### **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.

Inga riksintressen eller andra områden med särskilda natur- eller kulturintressen berörs. 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.

#### **Behovsbedömning**

Kommunen har gjort en behovsbedömning enligt PBL 4 kap. 34 § och Miljöbalken (MB) 6 kap. 11 § för aktuell detaljplan.

Kommunen har bedömt att ett genomförande av detaljplanen inte kommer att medföra någon betydande miljöpåverkan. Vid behovsbedömningen har kriterier i MKB-förordningen bilaga 4 särskilt beaktats och ansetts vara uppfyllda. Detaljplaneförslaget medger endast en mindre komplettering i befintlig sammanhållen bebyggelse. Planförslaget medger i övrigt inte användning av planområdet för de ändamål som anges i PBL 4 kap. 34 §, varför kriterierna i MKB-förordningen bilaga 2 inte behöver särskilt beaktas.

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

- Inte påverkar något Natura 2000-område och därmed inte kräver tillstånd enligt MB 7 kap. 28 §.
- Inte anger förutsättningar för kommande verksamheter eller åtgärder som kräver tillstånd enligt MKB-förordningen (1998:905) 3 § och bilaga 3.
- Inte bedöms negativt påverka möjligheterna att uppfylla nationella och regionala miljömål.

- Inte bedöms ge upphov till en betydande miljöpåverkan på biologisk mångfald, landskap, fornlämningar, vatten etc.
- Inte ger upphov till betydande risker för människors hälsa eller för miljön.
- 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.

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 inte behövs för aktuellt planförslag. Behovsbedömningen är avstämd med länsstyrelsen 23 september 2016. Följderna av planens genomförande ska dock alltid redovisas enligt PBL. Nedan följer därför en kort sammanställning av planens miljökonsekvenser.

## **Miljömål**

Göteborg Stads Kommunfullmäktige har antagit tolv lokala miljökvalitetsmål som innehåller ett antal delmål. Dessa mål har sin utgångspunkt i de nationella miljökvalitetsmålen. De flesta av de lokala miljökvalitetsmålen gäller till år 2020 och vissa till år 2050. Många av dessa mål är svåra att nå och det krävs kraftfulla åtgärder för att nå dem.

De lokala miljökvalitetsmålen gäller för hela Göteborgssamhället och beskriver vilket tillstånd vi vill uppnå. Göteborgssamhället består av många olika aktörer, både privata och offentliga. Göteborgs Stad är en av dessa aktörer.

Nedan redovisas de för detaljplanen aktuella miljömålen och huruvida planen har positiv, negativ eller neutral påverkan på dessa.

### *Begränsad klimatpåverkan*

Planen möjliggör för fler förskoleplatser i närhet till bostäder vilket ger fler möjlighet till förskoleplats i närheten av sitt boende, vilket kan leda till minskade transporter och därigenom minskade utsläpp av koldioxid. Lokalt kan dock trafiken komma att öka något.

### *Frisk luft*

Ökad möjlighet till att gå, cykla eller kollektivt ta sig till förskolan bidrar till minskade utsläpp av partiklar, kvävedioxid eller flyktiga kolväten.

### *Gift fri miljö*

Planen stämmer överens med stadens delmål om giftfri miljö, och byggnationen förutsätts bli giftfri.

### *God bebyggd miljö*

Föreslagen placering av den nya förskolebyggnaden innebär att den tillsammans med Burås kyrka bidrar till en tydligare bebyggelsestruktur i området. Detaljplanen skapar också möjlighet till att uppföra en effektivare och funktionellare byggnad jämfört med

den befintliga. Området har låga bullervärden vilket skapar goda förutsättningar för bra friytor.

### **Naturmiljö**

Hänsyn ska tas till den vegetation som med ett genomförande av detaljplanen hamnar inom kvartersmark för skoländamål. Vegetationen kan komma att positivt bidra till förskolans utemiljö.

### **Kulturmiljö**

Det finns inga kulturella värden utpekade inom eller angränsande till detaljplanen.

### **Påverkan på luft**

Planförslaget innebär en mindre ökning av motorfordonstrafik och därmed en lokal påverkan på luftkvaliteten i området. Med förskolans lokalisering inom bostadsområdet och nära kollektivtrafik är målet att fler ska kunna gå, cykla och åka kollektivt. I ett större sammanhang och på sikt blir effekten att en negativ påverkan på luftkvaliteten därmed ska minska.

### **Påverkan på vatten**

Med avseende på miljökvalitetsnormerna görs bedömningen att planen inte kommer påverka statusen för Göta Älv negativt. Denna bedömning grundar sig i att nybyggnationen inte är omfattar någon förorenande verksamhet samt att dagvattnet först fördröjs lokalt och därefter renas i Ryaverket innan det släpps ut i Göta Älv.

## **Ekonomiska konsekvenser av detaljplan**

### **Kommunens investeringsekonomi**

Fastighetsnämnden får utgifter för ombyggnation av Burås Kyrkbacke, åtgärder i anslutning till Fridkullagatan samt justering av gång- och cykelvägar inom planområdet. Som en följd av ombyggnationen av Burås Kyrkbacke planeras befintlig vändzon tas bort och Fastighetsnämnden får därmed utgifter även för anpassning av området intill den ombyggda gatan. Eventuellt tillkommer utgift för flytt av fjärrvärmeledning. Fastighetsnämnden får utgifter för fastighetsbildning och inlösen av allmän plats samt eventuella kompensationsåtgärder.

Kretslopp och vattennämnden får inga inkomster eller utgifter med anledning av detaljplanen under förutsättning att befintlig anslutningspunkt för fastigheten Krokslätt 180:1 kan nyttjas.

Lokalnämnden får utgifter för rivning av befintlig förskola med tillhörande anläggningar och byggnation av ny förskolebyggnad inklusive anordnande av förskolegård. Befintlig anslutningspunkt för vatten och avlopp finns i Kullegatan. Eventuell flytt av dessa ledningar, för att anpassas till den nya byggnationen, bekostas av Lokalnämnden.

Göteborgs Energi kan eventuellt få utgift för delfinansiering av flytt av fjärrvärmeledning.

## **Kommunens drifts- och förvaltningsekonomi**

Fastighetsnämnden får även fortsatt intäkter i form av årlig ersättning för kommunintern upplåtelse och arrende. Trafiknämnden får kostnader för driften av ny lokalgata inklusive vändzon i form av ränta och avskrivningar samt för skötsel och underhåll av anläggningen

Park- och Naturnämnden kan få ökade kostnader till följd av de kompensationsåtgärder som eventuellt kommer att bli aktuella samt för driften av ombyggda gångvägar i form av ränta och avskrivningar och för skötsel och underhåll av desamma.

Kretslopp och vattennämnden får inga intäkter eller kostnader med anledning av detaljplanen.

Lokalnämnden får kostnader för kommunintern markupplåtelse, ränta och avskrivningar samt ökade driftskostnader för förskolan. Lokalnämnden får intäkter från uthyrning av anläggningen till Stadsdelsnämnden.

## **Ekonomiska konsekvenser för enskilda fastighetsägare**

För att genomföra planen behöver kommunen lösa in mark från fastigheten Krokslätt 147:2, genom fastighetsreglering och upphävande av gemensamhetsanläggningen Krokslätt ga:8. Lantmäteriförrättning bekostas av kommunen. Eventuell ersättning avtalas mellan parterna genom avtal alternativt avgörs vid lantmäteriförrättning.

## **Överensstämmelse med översiktsplanen**

Planen är i överensstämmelse med översiktsplanen.

För Stadsbyggnadskontoret

Mari Tastare  
Planchef

Fredrik Bergqvist  
Planarkitekt

För Fastighetskontoret

Charlotta Cedergren  
Distriktschef

Emma Holm  
Exploateringsingenjör