Detaljplan för
Förskola vid Plåtslagaregatan

Granskningshandling
mars 2018

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

Handlingarna (ej fastighetsförteckning) finns på Göteborgs Stads hemsida:
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:

Åsa Åkesson, Stadsbyggnadskontoret, tfn 031-368 19 52
Mikaela Ranweg, SBK, 010-615 32 99
Anna Forsberg Fastighetskontoret, tfn 031-368 09 73
Viktor Sköldstedt Trafikkontoret, tfn 031-368 24 55

Göteborgs Stad

Planhandling
Granskningshandling
Datum: 2018-03-20, koncept 2018-03-02

Diarienummer SBK: 0587/12
Handläggare SBK Mikaela Ranweg
Tel: 010-615 32 99
mikaela.ranweg@sbk.goteborg.se

Diarienummer FK: 5719/12
Handläggare FK Anna Forsberg
Tel: 031-368 09 73

Detaljplan för Förskola vid Plåtslagaregatan inom stadsdelen Lindholmen i Göteborg

Detaljplanen är upprättad enlig PBL (2010:900)

Planbeskrivning

Detaljplanen omfattar följande handlingar:

Planhandlingar:

- Planbeskrivning (denna handling)
- Plankarta med bestämmelser
- Illustrationskarta

Övriga handlingar:

- Fastighetsförteckning (publiceras ej på Internet)
- Grundkarta

Utredningar:

- Dagvattenutredning Ramböll, 2018-02-16
- Markmiljöutredning Hifab, 2014-06-12, kompletterad 2015-03-20 och 2015-09-11
- Geotekniskt och bergstekniskt utlåtande Fastighetskontoret, 2015-11-14

Innehåll

Information *2*
SAMMANFATTNING: 1
Planens syfte och förutsättningar *1*
Planområdets läge. Befintlig förskola ligger norr om Slottsberget. *1*
Planens innebörd och genomförande *1*
Överväganden och konsekvenser *2*
Avvikelser från översiktsplanen *2*
PLANENS SYFTE OCH FÖRUTSÄTTNINGAR SYFTE 2
Läge, areal och markägoförhållanden *2*
Planförhållanden *4*
Mark, vegetation och fauna *4*
Fornlämningar, kulturhistoria och befintlig bebyggelse *6*
Sociala aspekter *6*
Trafik och parkering, tillgänglighet och service *7*
Teknik *8*
Störningar *8*
DETALJPLANENS INNEBÖRD OCH GENOMFÖRANDE 8
Bebyggelse *8*
..... *9*
Trafik och parkering *10*
Tillgänglighet och service *12*
Friytor *12*
Sociala aspekter och åtgärder *13*
Teknisk försörjning *13*
Övriga åtgärder *15*
Huvudmannaskap och ansvarsfördelning *17*
Fastighetsrättsliga frågor *17*
Avtal *18*
Dispenser och tillstånd *19*
Tidplan *19*
Genomförandetid *19*
ÖVERVÄGANDEN OCH KONSEKVENSER 19
Nollalternativet *19*
Sociala konsekvenser och barnperspektiv *20*
Miljökonsekvenser *21*
Ekonomiska konsekvenser *24*
ÖVERRENSSTÄMMELSE MED ÖVERSIKTSPLANEN 25

Sammanfattning:

Planens syfte och förutsättningar

Planens syfte är att göra det möjligt att inom planområdet bygga förskola. Då planområdet ligger inom riksintresse för kulturmiljövården syftar föreslagna utformningsbestämmelser till att bebyggelsen ska anpassas till befintlig kulturmiljö. På tomten finns en förskola med tidsbegränsat bygglov och denna ska kunna ersättas med en permanent.

Planområdets läge.

Befintlig förskola ligger norr om Slottsberget.

Planens innebörd och genomförande

Planområdet ligger på Lindholmen norr om Slottsberget och planen innebär att en permanent förskola med sexavdelningar kan uppföras på tomten. Planområdet gränsar till ett område med kolonilotter i norr, en stor allmän lekplats i öster, ett högt berg med skogsparti i söder och i väster den nya bebyggelsen i Sannegårdshamnen. Ansvarig för utbyggnaden blir lokalförvaltningen (LF).

Utsnitt ur illustrationskartan.

Överväganden och konsekvenser

Förskolans tomt bedöms vara lämplig för förskoleverksamhet även om att den är belägen i utkanten av Lindholmen. Förskolan är populär och dess läge invid ett skogsparti uppskattas av många. Det finns små möjligheter att hitta en alternativ lokalisering på Lindholmen.

Tomten har begränsad storlek och är delvis mycket brant. En uppskattning av den yta som skulle kunna användas för lek landar dock på ca 33 m^2/ barn, om hela tomtytan räknas in så uppfylls riktvärdet på 35 m^2/barn med god marginal.
Förskolan ligger ca 300 meter från närmaste busshållplats.
Många barn kommer dock från Lindholmen och är inte beroende av avståndet till kollektivtrafik. De nackdelar som tomten har bedöms vägas upp av dess fördelar.

Avvikelser från översiktsplanen

Planförslaget bedöms inte strida mot översiktsplanen.

Planens syfte och förutsättningar

Syfte

Syftet med detaljplanen är att det ska vara möjligt att bygga förskola inom planområdet och fastlägga området för förskoleverksamhet. På tomten ska en förskola med sex avdelningar kunna uppföras med tillhörande lekgård och parkering. Då planområdet ligger inom riksintresse för kulturmiljövården syftar föreslagna utformningsbestämmelser till att bebyggelsen ska anpassas till befintlig kulturmiljö.

Läge, areal och markägoförhållanden

Planområdet är beläget i den södra delen av Lindholmen som ligger cirka 2,5 kilometer norr om Göteborgs centrum och på andra sidan Göta älv. Söder om planområdet ligger Slottsberget och i väster ligger nya bostadshus vid Sannegårdshamnen.

Grundkarta med plangräns

Planområdet omfattar cirka 0,7 hektar och ägs av Göteborgs kommun. På tomten finns en förskola med tidsbegränsat bygglov.

Fastighetsägare och rättighetshavare framgår av fastighetsförteckningen.

Inom planområdet finns nyttjanderätt för parkering.

Förskolan ligger i den södra delen av Lindholmen.

En lekplats gränsar till området i öster.

Slottsberget ligger söder om området.

Kolonilotter ligger norr om området.

Väster om området ligger Sannegårdshamnen.

Planförhållanden

Översiktsplanen för Göteborgs kommun anger att planområdet ligger inom område med pågående användning – bebyggelseområde med grön- och rekreationsytor. Planområdet ligger också inom riksintresse för kulturmiljövården liksom hela Lindholmen och Slottsberget. Planområdet berörs i kanten av: Utredningsområde för framtida kommunikation (älvförbindelse).

För området gäller detaljplan F 3742, som vann laga kraft år 1990-12-28, samt F 3942, som vann laga kraft 1993-11-25. Enligt gällande planer ligger marken som skoländamål i en mindre del, i övrigt är den planlagd som parkmark respektive naturmark. Planernas genomförandetid har gått ut.

Området omfattas inte sedan tidigare av strandskydd.

Det finns inga art- eller biotopskyddade objekt inom planområdet.

Mark, vegetation och fauna

Planområdet gränsar i söder till Slottsberget. Berget är mycket brant och bevuxet med skog. Skogen som innehåller höga träd är relativt tät och består mest av lövträd. Bland annat finns ett antal askar inom området, asken är rödlistad (starkt hotad). Vid Sannegårdshamnen finns öppet vatten med bryggor och båtplatser.

Planområdet består av en uppfylld platå och en brant grässlänt och därefter en svaglutande gräsyta mot Miraallén och befintlig parkering. På uppfyllnaden har tidigare legat en lädermanufaktur, alltså tillverkning av läderprodukter har skett på tomten. Ingen garvning har skett på tomten. En markmiljöundersöking har tagits fram som visar på förhöjda värden av ett flertal metaller och även PAH:er, (läs mer under rubriken markmiljö).

Jordlagerförhållandena är relativt komplexa med varierande lagring och fasthet vilket delvis beror på att tomten tidigare varit bebyggd och är upp- och utfylld. Under till största delen ett skikt organisk jord består jordlagren överst av fyllnadsjord som utgörs av varierande blandningar av sten, grus, sand, silt, humus och lera, det förekommer även tegel, betong, trä, glas, tyg, slagg mm. Konstaterade fyllningsmäktigheter varierar mellan ca 1-3,5 m.
Även de naturligt avsatta jordlagren under fyllningsjorden har en komplex sammansättning med varierande fasthet och lagring och utgörs av varierande tjocka lager/skikt av sand, silt och lera eller blandningar av silt, friktionsjord och lera. Utförda sonderingar antyder att block kan förekomma på varierande djup.
Det föreligger inga stabilitetsproblem för marken inom tomten idag.
Bergsslänten söder om planområdet kan för rådande förhållanden inte anses helt stabil, risk finns för utfall av mindre block och stenar.

Befintlig förskola är en enkel byggnad.

GC-väg går norr om området.

En grässlänt ner mot GC-vägen.

Branta berg och höga träd finns på tomten.

Fornlämningar, kulturhistoria och befintlig bebyggelse

Planområdet ligger i den södra delen av Lindholmen med sina landshövdingehus. Hela Lindholmen och Slottsberget är skyddat som område av riksintresse för kulturmiljövården. Alldeles söder om området ligger Slottsberget som innehåller en äldre bebyggelse med mindre hus. Det är en kraftig nivåskillnad upp till Slottsberget.

Under 1300-talet fanns en borg på Slottsberget som då var en strategiskt viktig punkt för att försvara älvmynningen. Hur länge borgen stod kvar är okänt.
På stranden nedanför Slottsberget drevs under 1500-talet och troligen även på 1600-talet ett varv som byggde skepp för svenska flottan.
När det nuvarande Göteborg anlagts blev gården Lindholmen säteri. Under 1700-talet och början av 1800-talet utnyttjades strandområdena på Lindholmen för sillsalteri, kimröksbruk, ”tjäruhof” och hamn men de inre delarna användes huvudsakligen för jordbruk.
Lindholmen som vi känner det idag byggdes upp kring Lindholmens varv som etablerades redan 1845. Bostadsbebyggelsen växte fram efter hand och byggdes upp kring sekelskiftet och början av 1900-talet.

I norr gränsar planområdet till ett koloniområde och öster om området finns en stor allmän lekplats. Lekplatsen ligger på en öppen plats som utgör ett viktigt stadsrum i stadsdelen. Väster om planområdet ligger bostadsområdet Sannegårdshamnen.

Ljusa fasadfärger - företrädesvis jordfärger, röda tak, tydliga socklar och symmetrisk fönstersättning är karaktärsdrag som delas av byggnaderna runt Lindholmstorget och i stora delar av Lindholmen i stort. Även arbetade fönsteromfattningar och detaljering i hur sockeln möter träfasaden är gemensamma drag i bebyggelsen.

Sociala aspekter

Förskolan ligger på en plats som av många upplevs som attraktiv, nära befintliga grönområden. Förutsättningarna för att hitta en alternativ placering för en förskola på Lindholmen är små. Avstånd till busshållplats är ca 300 meter. De flesta barn bor dock i Lindholmen och förutsättningarna att kunna ta sig till fots eller med cykel till förskolan är därför goda.

På Lindholmen finns butiker, restauranger, grundskola från åk 1 till 9 och flera gymnasieskolor. Det finns inte något större park- eller grönområde på Lindholmen som kan utnyttjas av förskolan. Stadsdelen har närhet till älven med utblickar mot vatten på många håll. En allmän lekplats ligger alldeles invid förskolan i ett mindre parkområde.

Delar av planområdet är utpekat som sociotop för promenader och lek som främst används av närboende.

Utsnitt ur sociotopkartan. Planområdet inringat. L=lek, Pr=promenader

Trafik och parkering, tillgänglighet och service

Den tillfälliga förskolan angörs via Plåtslagaregatan, befintlig gång- och cykelväg är breddad i anslutning till Plåtslagaregatan och fungerar som tillfart. Här finns en yta där transporter till och från förskolan hanteras, möjligtvis kan den också delvis utnyttjas för parkering.

Gång- och cykelvägen gränsar till planområdet i norr. Denna leder vidare in i Lindholmen och ned mot Sannegårdshamnen.

Den parkering som finns söder om planområdet används av boende på Slottsberget och ingår inte i planområdet.

Närmaste kollektivtrafikhållplats är Sannegårdshamnen ungefär 300 m från planområdet. Tillgängligheten till förskolan kan anses vara god för alla trafikslag utom bil.

Ortofoto över befintlig byggnad, angöring sker från Plåtslagaregatan via en breddning av GC-vägen.

Teknik

Dricksvattenanslutning och spillvattenanslutning sker i dagsläget till allmänt ledningsnät i Plåtslagaregatan. Dagvattenanslutning finns sydväst om nuvarande förskola

En fjärrvärmeledning går i Miraallén med anslutningspunkt vid planområdet. Även optoledning (fiber) finns i samma ledningsstråk. I området finns det en serviceledning på 400 V till den befintliga förskolan.

Störningar

Varken Miraallén eller Plåtslagaregatan är högtrafikerade gator. Förskolor genererar viss trafik, men inte så mycket att det är troligt att det kommer att bli en störning för närboende, vare sig avseende buller eller luftkvalitet.

Detaljplanens innebörd och genomförande

I detaljplanen föreslås att en förskola i två plan kan uppföras inom planområdet. Planområdet planläggs för ändamålet skola/förskola. Den befintliga byggnaden kan ersättas med en permanent.

För förskolan är kommunen genom Lokalförvaltningen exploatör. Exploatören ansvarar för utbyggnad och framtida drift och underhåll av kvartersmark.

Bebyggelse

Detaljplanen möjliggör för en byggnad i två plan som kan inrymma sex avdelningar. Mot väster föreslås kök och personalutrymmen placeras för angöring från Miraallén.

Tomten har begränsad storlek och är delvis mycket brant. Om hela gårdsytan räknas in så klarar gården det riktvärde om 35 m^2/barn som finns i Göteborgs stad med god marginal. Sannolikt kan dock inte hela gården nyttjas, just för att den är så brant, en uppskattning av den yta som skulle kunna användas för lek landar dock på ca 33 m^2 /barn vilket kan anses acceptabelt.

Ny förskola exempel på planlösning

En tillkommande byggnad i befintlig sluttfot kan komma att läsas in som ett friliggande hus, likt de så kallade åtta- och tolvmannahus som ligger på andra sidan av koloniområdet och vid Lindholmstorget.

Tillkommande förskola kommer att placeras i en nivå nära gatans, Miraallén och mot Sannegårdshamnen. Sannolikt kommer den att inte att upplevas som särskilt framträdande från Lindholmstorget och än mindre från Slottsberget.

Från Sannegårdshamnen blir vyn delvis annorlunda, från det här hållet blir upplevelsen av de röda taken viktig och baksidan av del av bebyggelsen längs Verkmästaregatan anas i fonden. På längre håll blir tomten alltså tydligare en del av Lindholmen.

Gestaltningsprinciper

Skalan, två våningar, takform, liksom färgsättningen, ljus med röda tak, bedöms viktig att reglera men några ytterligare utformningsbestämmelser motiveras inte av kulturmiljöskäl. Gröna tak av sedum eller liknande växter har också bedömts som acceptabelt då ett grönt tak kan upplevas som en del av den grönska som redan finns på platsen. Att byggnaderna anpassas ytterligare till det befintliga genom att trä väljs som huvudsakligt material och att en symmetri i fasad eftersträvas är lämpligt. Viss omsorg i utformningen av detaljerna är också önskvärd, som fönsteromfattningar och att fasaden ges en horisontell indelning med tydlig sockel.

I närliggande äldre bebyggelse är det särskilt fönstersättningen som ger en horisontell indelning av fasaderna. I den nyare bebyggelsen visas detta istället med lister som avdelar fasaderna.

Bevarande, rivning

Vid planens genomförande kommer den befintliga, förskolan med tidsbegränsat bygglov att rivas.

Lokalförsörjningen ansvarar för att ersättningslokaler finns under rivning och byggtid. Detta kommer sannolikt att lösas med moduler liknade de som finns på platsen idag, fast lokaliserade till annan allmän yta i närområdet.

Trafik och parkering

Gator, GC-vägar

Plåtslagaregatan sträcker sig genom en stor del av Lindholmen och leder fram till planområdet och vidare upp på Slottsberget. Eftersom det inte är genomfartstrafik på gatan utan endast trafik till Slottsberget är trafiken begränsad.

Förskolan angörs från Miraallén i väster med en vändplats för transporter till och från förskolan och angöringsplatser. Vändplatsen får en diameter på 18 meter för att klara renhållningsfordon. Större fordon kan innebära behov av en större vändplan. För att till exempel en 12 m lastbil ska kunna angöra utan att backa, så krävs en diameter på 22 m på vändplanen. Här finns även ett antal parkeringsplatser för personal och för hämtning/lämning. Angöring kan också ske vid Plåtslagaregatan för ett mindre antal angöringsplatser för föräldrar som hämtar och lämnar barn vid förskolan. Dessa kan utformas antingen likt illustrationen som en slinga eller som parallellparkeringar med

gångbana framför. Så att gående inte rör sig bakom backande bilar. Även cykelparkeringar behövs i anslutning till både Miraallén och Plåtslagaregatan. Vändplatsen ligger på kvartersmark dvs den egna fastigheten. En 18 m vändplan ryms inom fastigheten. En större vändplan på 22 m ryms också inom fastigheten, men det kan i så fall bli nödvändigt med viss sprängning av den brantaste delen av Slottsberget. Fri yta på 1,5 m ska finnas runt vändplanen så att stora fordon kan svepa.

En gång- och cykelväg gränsar till förskolan i norr. Denna leder upp i Lindholmen och västerut mot Sannegårdshamnen.

Parkering / cykelparkering

Ett antal parkeringsplatser anläggs vid Mirallén i väster och ett par angöringsplatser vid Plåtslagaregatan i öster. Enligt p-tal i ”vägledning till parkeringstal vid detaljplaner och bygglov” från 2011 behövs ca 15 p-platser, 7 för personal och 8 för föräldrar och besök till förskolan. Planområdet ligger enligt vägledningen inom område med ganska god tillgänglighet till kollektivtrafik. Viket alltså svarar mot p-talet ovan. Den faktiska tillgängligheten till kollektivtrafik kan dock anses som god. Närmaste hållplats ligger ca 300 m från planområdet och trafikeras av stombuss 16 som har hög turtäthet. Avsteg från vägledningen kan därför vara motiverad. Om parkeringar istället räknas utifrån god tillgänglighet ger det ett behov av 12 p-platser. Parkeringsplatser anläggs på den egna fastigheten, det vill säga på kvartersmark. Det finns ett behov av cykelparkering på 32 - 48 platser, vilket också ska lösas inom kvartersmark.

Sydöst om förskolan finns en befintlig parkeringsplats. Denna används av boende på Slottsberget och berörs inte av planförslaget. I den sydvästra delen av planområdet ingår en mindre del av befintlig parkering i planområdet, denna yta kommer att användas för parkering för förskolans behov och nyttjanderätts avtalet kommer alltså att sägas upp. Se mer under rubriken ”Avtal som berörs”

Figur 3: Tillgänglighet med kollektivtrafik vid planering av verksamheter.

Området ligger med ganska god tillgänglighet till kollektivtrafik enligt vägledning.

Tillgänglighet och service

I samband med plangenomförande kommer marken att saneras och förorenad jord att schaktas bort (se mer under rubriken markmiljö). Schaktningen kommer att innebära att tomtens topografi förändras och istället för den branta slänt som är mot gång- och cykelvägen idag kommer tomten att slutta mot väster. Förskolan kommer att utföras tillgänglig för funktionshindrade. Tillräckliga lekytor och ytor för pedagogisk verksamhet behöver utformas så att de är tillgängliga. Detta är särskilt viktigt när delar av gården sannolikt kommer att slutta.
Närmaste busshållplats är i Sannegårdshamnen på ca 300 m avstånd. Där angör buss 16 som går från centrum i Göteborg. Butiker, restauranger, skolor och annan service finns på Lindholmen. I och med att planen genomförs permanentas en förskola som tidigare varit tillfällig, den kommunala servicen i stadsdelen stärks på detta vis.

Friytor

Inom planen finns ingen allmän plats så som gator eller parker. Men förskolan gränsar till en allmän lekplats. Lekplatsen ligger i ett litet parkområde/torg som utgör en öppen plats bland de slutna kvarteren i Lindholmen.

Marken närmast Slottsberget har partier med skog, huvudsakligen lövskog. Det finns för övrigt inte några större sammanhängande naturområden i anslutning till förskolan. Läget nära hamnen vid Sannegårdshamnen ger utblickar över öppet vattnet för den som rör sig i området.

Naturmiljö,

Inom planområdet mot Slottsberget finns partier med skog, mest lövskog. Mot berget kan tomten utvidgas med områden för naturlek. Den platå med brant slänt som finns idag kommer att ersättas av en tomt som sluttar mot väster, liknande de markförhållanden som råder i det närliggande koloniområdet.

Upphävande av strandskydd

Området är inte tidigare omfattat av strandskydd. När en plan ändras eller upphävs inträder/återinträder strandskydd. Det är de västra delarna av planområdet som ligger inom 100 m från stranden och där strandskydd följaktligen inträder. Inom de västra delarna av planområdet planeras inte några byggnader uppföras utan ytan kommer att användas för angöring och parkering. Dock är ytan kvartersmark vilket innebär att ytan formellt sett inte är allmänt tillgänglig.

Detaljplanen innebär därför upphävande av strandskyddet för tillkommande kvartersmark inom fastigheterna Lindholmen 735:489, Sannegården 734:9, samt en liten del av Sannegården 37:2. Detta har gjorts med en administrativ bestämmelse på plankartan. Skäl för dispens från strandskyddet regleras i miljöbalken 7 kap §18c.

Skäl för dispens är i detta fall:

- Den aktuella marken tas i anspråk för att tillgodose ett allmänt intresse.
- Den aktuella marken tas i anspråk för att utöka en befintlig verksamhet.
- Den aktuella platsen är avskuren från stranden av till exempel en järnväg, större väg eller annan exploatering och saknar därför betydelse för allmänhetens friluftsliv.

Att planlägga för att kunna leverera delar av den service som kommunen enligt lag är skyldig att tillhandahålla får anses vara ett allmänt intresse. I nuläget finns inga andra tomter i stadsdelen som är möjliga för förskola.

Delar av området är redan planlagt för förskoleändamål. Aktuell tomt används också för förskoleändamål och fungerar väl (tidsbegränsat lov gavs 1999 för förskola på mark delvis planlagd för förskola och delvis planlagd för park). Med planändringen är det möjligt att utöka verksamheten så att fler barn kan erbjudas plats nära sitt hem.

Väster om Miraalleén är marken planlagd för småbåtshamn med tillhörande service i form av handel, kontor, servering och småbåtsservice, marken är i nuläget ianspråktagen för parkering. Eftersom marken är planlagd som kvartersmark är den inte längre allemansrättsligt tillgänglig. Planområdet kan därför anses som varande väl avskilt från strandlinjen av både väg och annan exploatering.

Sociala aspekter och åtgärder

Tomten kan fortsättningsvis användas för förskola vilket stärker den kommunala servicen i stadsdelen. Genom att delar av skogspartiet mot Slottsberget integreras i förskoletomten så kan de delar som inte är alltför branta tillgängliggöras, främst för förskoleverksamheten men eventuellt också för allmänheten efter att förskolan stängt.

Den nya förskolan planeras byggas i två våningar vilket gör att byggnaden inte upptar så stor yta på tomten. Förutsättningar finns därför att skapa en gård med tillräckliga ytor för lek och utevistelse. Tomten är dock brant och det kan vara svårt att göra gården fullt tillgänglig. Samtidigt ger marken förutsättningar för att skapa rum för varierande lek, med de naturpartier som ingår i tomten och terrängen som möjliggör pulkaåkning och annat som kräver höjdskillnader.

Planförslaget innebär att förskolan angörs från Miraallén vilken är den större av de båda anslutande gatorna. Det innebär att transporter kan angöra på ett trafiksäkert sätt och att fordonstrafik är tydligt skild från gång- och gårdsytor. Den planerade förskolan ligger i direkt anslutning till befintliga gång- och cykelvägar vilket gör att den är enkelt och säkert tillgänglig för långsamma trafikanter. Angöringen från Plåtslagaregatan och via Miragatan (gång- och cykelväg) kan också stärkas och tydliggöras som entré för gång och cykel. Byggrätten är placerad så att den skyddar gården för eventuellt buller från Miraallén, vilket innebär att förutsättningar finns för att skapa en mycket tyst lekgård.

Teknisk försörjning

Dagvatten

En dagvattenutredning har tagits fram. Dagvattenhanteringen för dimensionerande regn inom kvartersmarken ska ske med en fördröjning på minst 10 mm/m2 hårdgjord yta (reducerad area). Fördröjningen och rening föreslås ske med hjälp av täckta krossdiken med ”trösklar och växtbäddar. Fördröjning och enklare rening är det huvudsakliga målet i förhållande till att recipienten klassas som mindre känslig och planområdet som medelbelastande. Av kulturmiljöskäl har takfärg reglerats och gröna tak kan därför endast utföras på komplementbyggnader.

Materialval för utvändiga ytor ska väljas med omsorg om miljön. Till exempel ska oskyddade ytor av koppar eller zink undvikas för att minska risken för föroreningar i dagvattnet.

Dike med trösklar innebär att mer vatten uppehåller sig längre tid i diket vilket får som resultat att större volymer fördröjs, samt att föroreningar hinner sedimentera i högre utsträckning.

Vatten och avlopp

Fastigheten har idag anslutning till vatten och avlopp. Dricksvattenanslutning kan ske till allmänt ledningsnät i Plåtslagaregatan. Kapaciteten på allmänt ledningsnät för dricksvatten medger uttag av brandvatten motsvarande områdestyp A1;VAV publikation P83. Lägsta normala vattentryck i förbindelsepunkt motsvarar nivån + 50 m (enligt höjdsystem RH2000). I de fall högre vattentryck önskas får det ordnas och betalas av fastighetsägaren.

Spillvattenanslutning kan ske till allmänt ledningsnät i Plåtslagaregatan. Plåtslagaregatan ligger högre än tillkommande byggrätt, det blir därför troligtvis nödvändigt att pumpa spillvattnet, detta hanteras inom fastigheten. Kapaciteten bedöms vara god om utbyggnad ska ske enligt planen. Avloppsnätet inom kvartersmark ska utformas som duplikatsystem med skilda ledningar för dag- och dräneringsvatten respektive spillvatten. I och med att omfattande schaktning/marksanering kommer genomföras på tomten kan nya ledningar krävas för att VA-försörja fastigheten.

Plankartan finns en bestämmelse att lägsta höjd på färdigt golv ska vara 0,3 meter över marknivå i förbindelsepunkt, om det ska vara möjligt att ansluta med självfall. Det går befintliga VA-ledningar i den västra delen av planområdet. Marken läggs som u-område i detaljplanen, avstånd till byggrättsgräns är som minst tre m.

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

Värme

Det går en befintlig fjärrvärmeledning i Miraallén och anslutning till denna kan ske. Uppvärmning kan således ske med fjärrvärme.

El och tele

Det går en befintlig elledning i den västra delen av planområdet. Marken läggs som u-område i detaljplanen, avstånd till byggrättsgräns är som minst tre m. Bredband finns inte till den provisoriska byggnaden men kan levereras när byggnaden ersatts, om intresse finns. Befintlig optoledning ligger också den i ledningsstråket i den västra delen av planområdet.

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

Avfall

Renhållningsfordon kan angöra från Miraallén. Avfallsutrymme med plats för rest-, mat- och förpackningsavfall ska placeras i huvudbyggnaden. Avståndet mellan sopbilen och miljörummet får inte överstiga 25 m och vägen där sopkärl ska dras ska vara slät och plan.

Övriga åtgärder

Geotekniska åtgärder

En geoteknisk rapport finns framtagen för planområdet. I den har stabilitetsberäkningar gjorts för en möjlig tillkommande byggnad. Utifrån hur tomten ser ut idag med en uppfylld platå, så är den byggnad som beräknats delvis suterräng.

Enligt stabilitetsanalyserna för förslag till ny byggnad i suterrängplan som anpassas till blivande marknivåer genom utfyllnad med tunga massor blir säkerhetsfaktorerna för låga Fc=1,39 respektive Fkomb=1,37.
Ersätts delar av de tunga fyllnadsmassorna med lättklinker blir stabiliteten tillfredställande Fc=1,76 respektive ca Fkomb=1,74.
Det troligaste är dock att byggnaden efter genomförd marksanering inte kommer att placeras i suterräng och tunga att massor inte kommer att påföras. (se under rubriken markmiljö nedan).

Beräkningarna för en ny byggnad är alltså ett förslag till utformning och placering och ska således påvisa att det ur stabilitetssynpunkt är möjligt att bygga inom tomten utan att några större och komplicerade markförstärkningsåtgärder blir nödvändiga. En ny placering, längre bort från slänten inom tomten är ur stabilitetssynpunkt bättre än det beräknade fallet, som alltså kan ses som ett, ur stabilitetssynpunkt, värsta fall.

Planförslaget innebär att de västra delarna av planområdet används för markparkering och angöring.

Risk för ras/blocknedfall

Slottsbergets norra sida gränsar mot planområdet, berget utgörs av branta till mycket branta bergsslänter. Spricksystemens riktning och lutning varierar något, förhärskande lutning är ca 30° åt väster med en stupning åt söder vilket är gynnsamt mot risken för blockutfall. Utfall av mindre block och stenar bedöms förekomma på grund av rot- och issprängning, blocken och stenarna ansamlas vid släntfot, en talusbrant håller på att utvecklas.
Bergsslänten kan för rådande förhållanden därmed inte anses helt stabil, risk finns för fortsatta utfall av mindre block och stenar. Den bergstekniska bedömningen har utgått ifrån ett något mindre planområde där det inte bedöms som troligt att block kan nå in till planområdet. Tack vare spricksystemens stupning åt söder bedöms risken för större blockutfall i dagsläget som små.
Förslagsvis behålls och säkras markområdet mellan bergsslänten och lekgården som en skyddszon, utmed gränsen sätts ett kraftigare stålnätsstängsel t ex av typen Gunnebo. I förslaget har en skyddsbestämmelse införts som innebär att åtgärder för att förhindra blockutfall som kan nå in på lekgården ska utföras.

Markmiljö

Den befintliga förskolan ligger på en platå uppbyggd av fyllnadsmassor. Platsen var tidigare bebyggd och här låg fram till 1958 Gahms lädermanufaktur. Byggnaderna revs på 70-talet. Det är oklart om fyllnadsmassorna helt eller delvis består av rivningsmassor från den tiden men klart är att de innehåller föroreningar. Miljötekniska markundersökningar har genomförts i flera steg:

Resultaten visar att fyllnadsmassorna innehåller föroreningar av metaller, olja och PAH med halter som överstiger såväl Naturvårdsverkets generella riktvärden för känslig markanvändning (KM; bostäder, skolor etc.) som mindre känslig markanvändning (MKM; kontor, industri, trafikområden etc.). Åtgärder för att marken ska bli lämplig för föreslaget ändamål är nödvändiga. Schaktsanering är en rimlig åtgärd och det mest omfattande scenariot innebär borttagning av i storleksordningen 3000 m^3 förorenade massor. Att åtgärderna blir genomförda säkerställs med en villkorad planbestämmelse.

I samband med undersökningarna gjordes även en bedömning av eventuella risker för den befintliga förskolan. Ytliga jordlager och inomhusluft undersöktes och med restriktionen att gräsytorna hålls intakta och att jorden inte blottläggs sågs riskerna som godtagbara fram till att den nya förskolan anläggs.

Kulturmiljö och gestaltning

Utifrån den analys av planområdet som del i en riksintressant stadsdel som gjorts (se rubriken ”Fornlämningar, kulturhistoria och befintlig bebyggelse”) har utformningsbestämmelser införts på plankartan. De värden som bestämmelserna tar fasta på är skala, färgsättning och takform.

Arkeologi

En arkeologisk särskild utredning gjordes under augusti 2015. Undersökningen inom del av RAÄ Lundby 136 resulterade endast i spridda rester av stortegel som med säkerhet härstammar från slottsruinen. I övrigt påträffades bara lämningar från sent 1800-tal och senare.

Länsstyrelsen meddelar i beslut 2015-09-08, utifrån resultatet att det inte är motiverat med ytterligare arkeologiska undersökningar inom det aktuella området. Området kan därför tas i anspråk för avsedd användning.

Luft och buller

Anslutande gator är samtliga lågt trafikerade och risk för överskridande av riktvärden för buller eller luftkvalitet bedöms inte finnas. Buller under byggskedet är inte en planfråga, men är likväl viktigt att ha med sig under genomförandeskedet.

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 exploatören åtar sig utöver vad som krävs enligt miljöbalken.

En utvärdering av behovet av kompensationsåtgärder har gjorts tillsammans med park- och naturförvaltningen och fastighetskontoret. Inom området finns sociotopvärdena lek och promenader som kan komma i konflikt med förskoleändamålet Marken kommer i sin helhet att ligga som kvartersmark och är därmed inte allmänt tillgänglig. Under kvällar och helger kan marken göras tillgänglig för allmänheten, men det kommer fortfarande att handla om en fastighet som är inhägnad och som inte kan användas fritt. Någon form av kompensation för den allmänna plats som tas i anspråk kan vara lämplig. På Lindholmen finns få allmänna ytor. Även om det i varje enskilt fall är små ytor som tas i anspråk blir den sammantagna påverkan stor när flera små ytor försvinner.

Precis öster om detaljplaneområdet ligger en lokallekplats och Lindholmstorget. Genom att rusta upp lokallekplatsen kompenseras för sociala värden som försvinner vid genomförande av planen. En upprustning kan också hjälpa till att klara trycket som kan komma av att fler använder lekplatsen.

Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

Anläggningar inom allmän plats

Planen innehåller ingen allmän plats. I anslutning till planområdet finns allmän plats som förvaltas av Trafiknämnden samt Park- och naturnämnden.

Anläggningar inom kvartersmark

Exploatören (lokalförvaltningen) ansvarar för utbyggnad och framtida drift och underhåll av anläggningar inom kvartersmark.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

Fastighetsbildning skall ske i enlighet med detaljplanen.

Fastighetsreglering skall ske mellan fastigheterna Sannegården 734:9, Lindholmen 735:489, Sannegården 37:2 och Lindholmen 735:308.
Fastigheten Lindholmen 735:308 blir efter regleringen en fastighet lämplig för skolverksamhet. Fastigheterna Sannegården 734:9, 37:2 och Lindholmen 735:489 blir efter regleringen fortsatt lämpliga fastigheter för gatu- eller parkmark.

Före beviljande av bygglov skall fastighetsregleringarna vara genomförda.

Gemensamhetsanläggningar

Genomförandet av detaljplanen påverkar inga befintliga gemsanhetsanläggningar och det finns inget behov av att inrätta några nya.

Servitut

Genomförandet av detaljplanen påverkar inga befintliga servitut och det finns inget behov av att inrätta några nya.

Ledningsrätt

De delar av befintliga allmänna ledningsområden för vatten och avlopp som hamnar på kvartersmark till följd av den nya detaljplanen ska säkerställas med ledningsrätt, till förmån för respektive ledningsägare. På plankartan säkras ledningars rättighet med u-områden som gör marken tillgänglig för allmänna ledningar.

Ansökan om lantmäteriförrättning

Kommunen, genom fastighetsnämnden, ansöker om och bekostar ovan beskrivna fastighetsregleringar mellan fastigheterna Sannegården 37:2, Sannegården 734:9, Lindholmen 735:489 och Lindholmen 735:308.

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

Fastighetsrättsliga konsekvenser

Endast kommunal mark påverkas av genomförandet av detaljplanen. Föreslagna fastighetsrättsliga åtgärder beskrivs ovan.

Avtal

Befintliga avtal som berörs

Mellan fastighetsnämnden och lokalnämnden finns idag ett kommuninternt avtal som reglerar upplåtelsen av den förskola som finns på platsen idag. Avtalet kommer att behöva ändras efter det att aktuell detaljplan är lagakraftvunnen och fastighetsbildningen är genomförd.

Inom kommunens fastigheter Sannegården 37:2, Lindholmen 735:489 och Sannegården 734:9 finns ett arrendeavtal mellan kommunen och arrendatorerna som är upplåtet för parkering. Detta kommer att sägas upp och arrendatorerna kommer erbjudas ett nytt i mindre omfattning.

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

Det finns inga biotopskyddade objekt eller dylikt inom planområdet.

Tidplan

Samråd: 4 kvartalet 2017

Granskning: 1 kvartalet 2018

Antagande: 2 kvartalet 2018

Om planen inte överklagas fastställ den fem veckor efter antagande.

Förväntad byggstart: 4 kvartalet 2018

Färdigställande: 2 kvartalet 2020

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 gjort mellan olika intressen: Då platsen redan nyttjas för förskola är dock de motstående intressena få.

Nollalternativet

Om planen inte genomförs kommer befintlig, tillfällig förskola att rivas och inte ersättas med någon ny med risk för efterföljande förskoleplatsbrist inom stadsdelen. En mindre förskola kan tillkomma enligt gällande plan, men då skoländamål i gällande

plan ytmässigt är mycket litet är detta inte troligt. En förskola enligt gällande plan behöver också angöras ifrån Plåtslagaregatan vilket kan ge en mindre gynnsam trafiksituation. Området kommer att kunna nyttjas som park i de delar som medger det. Markföroreningar kommer sannolikt att kvarstå och för att undvika att dessa förs vidare är det troligt att ytan gräsplanteras och lämnas som allmän gräsyta.

Sociala konsekvenser och barnperspektiv

Sammanhållen stad

Med genomförande av planen är det möjligt att tydligare koppla samman Sannegårdshamnen och Lindholmen. Förskolebyggnaden kommer att orienteras mot Sannegårdshamnen och gården mot Lindholmen. Då huvuddelen av barnen förväntas komma ifrån Lindholmen är det inte troligt att förskolan kommer att fungera integrerande.

Samspel

Förekomsten av naturpartier inom tomten ger förutsättningar för olika sorters lek och lärande. På grund av tomtens topografi kommer vissa ytor vara svåra att göra tillgänglig för alla. Med integrerande av en del av naturmarken i förskolegården kan också delar av ett idag svårtillgängligt naturområde göras mer tillgängligt för förskolebarn och delvis deras vuxna. Användningen förskola är inte nödvändigtvis i konflikt med de sociotoper som finns på platsen idag. Marken övergår dock till att vara kvartersmark, från att i gällande plan till stor del varit allmän plats.

Vardagsliv

Ett genomförande av planen innebär att en förskoleverksamhet kan permanentas på tomten och stärka den kommunala servicen i stadsdelen. Färre barn, och deras vuxna, riskerar att behöva åka långt för att komma till sin förskola.

I och med saneringen av marken kommer den uppfyllnad som finns på tomten idag att tas bort. Det betyder att förskolegården kommer att vara synlig från gång- och cykelvägen och att barnens vardagsmiljö tydligare tar plats som en del i stadsdelen.

Identitet

Planområdet ligger inom riksintresse för kulturmiljövården och Lindholmen är en stadsdel som tydligt präglas av både ett förindustriellt och industriellt arv. I koloniträdgårdarna är det möjligt att läsa in en historisk blinkning både till säteriets tid och behovet av husbehovsodling för varvsarbetarna och deras familjer, då det här är mark som varit odlad så länge människor varit bofasta här. Liksom ett framåtsyftande där staden kanske återigen behöver ta ett större ansvar för sin egen matförsörjning för att bli långsiktigt hållbar. Skalan är i huvudsak låg och materialen är igenkännbara. Lindholmen är tydligt förankrat i en nordisk trästadstradition med kvaliteter som uppskattas av många.

Hälsa och säkerhet

Planförslaget innebär att förskolan angörs från Miraallén vilken är den större av de båda anslutande gatorna. Det innebär att transporter kan angöra på ett trafiksäkert sätt

och att fordonstrafik är tydligt skild från gång- och gårdsytor. Den planerade förskolan ligger i direkt anslutning till befintliga gång- och cykelvägar vilket gör att den är enkelt och säkert tillgänglig för långsamma trafikanter.

Båda de anslutande gatorna har låg trafikintensitet och det är inte sannolikt att riktvärden för buller och luftkvalitet överskrids. Byggrätten är dessutom placerad så att den fungerar som skärm mot den större Miraallén vilket innebär att det finns mycket goda förutsättningar för en tyst utemiljö.

Inom området finns risk för blockutfall från delar av Slottsberget. I den geotekniska/bergtekniska rapporten förslås att en skyddszon lämnas mellan kvartersmark och branter och att ett rejält stängsel sätts i gräns för att förhindra att block kan nå förskolegården. Detta säkerställs i planen med bestämmelse.

Inom området finns markföroreningar vilka kommer att saneras i och med plangenomförande.

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.

Området ligger inom riksintresse för kulturmiljövården. Planområdet ligger i utkanten av detsamma och bedöms inte utgöra del av värdekärnan. Planen har försetts med utformningsbestämmelser för tillkommande bebyggelse som tar sin utgångspunkt i beskrivna värden. 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 eller att riksintresset påtagligt skadas. Detaljplanen är förenlig med Översiktsplan för Göteborg.

MKB/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. Inom ett område som under relativt lång tid redan varit ianspråktagen för samma ändamål som planen föreslår i form av ett tidsbegränsat lov. 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 miljö-konsekvensbeskrivning inte behövs för aktuellt planförslag. Behovsbedömningen är avstämd med länsstyrelsen 2017-10-20 Följderna av planens genomförande ska dock alltid redovisas enligt PBL. Nedan följer därför en kort sammanställning av planens miljökonsekvenser.

Jämfört med pågående, tidsbegränsad användning kommer påverkan att vara marginell. Förslaget bedöms innebära säkrare trafikmiljö, mindre risker och att den kommunala servicen i stadsdelen stärks. För ytan finns inga uppenbara konflikter i önskad markanvändning.

Miljömål

De miljömål som främst bedöms beröras är ”begränsad klimatpåverkan”, ”giftfri miljö”, ”Levande sjöar och vattendrag” och ”god bebyggd miljö”.

”Begränsad klimatpåverkan”: Förskolan ligger med mycket god tillgänglighet för gång och cykel och god tillgänglighet till kollektivtrafik, vilket gör det lättare att göra ur klimatsynpunkt bättre transportval.

Även andra miljömål där det finns en stark koppling till trafik, så som ”frisk luft”, ”bara naturlig försurning” och delvis målet ”ingen övergödning” kan ett plangenomförande förväntas ha positiv effekt på.

”Giftfri miljö”: Med genomförande av planen kommer kända markföroreningar att saneras. Delmålen kring gifter i barns vardag (med undantag för de markföroreningar som barn inte längre riskerar att exponeras för) eller utfasningsämnen bedöms inte som varande planfrågor.

”Levande sjöar och vattendrag”: Dagvatten hanteras för att minimera påverkan på recipient (se mer under rubriken påverkan på vatten). Dagvattenhantering med fördröjning och tilldels rening enligt vad som föreslås i dagvattenutredningen kan tillsammans med sanering av markföroreningar också förväntas ha positiv effekt gällande målet ”grundvatten av god kvalitet” och indirekt målet ”hav i balans”. Effekten har bedömts som neutral.

”God bebyggd miljö”: Bebyggelsen är lokaliserad så att bullerstörning undviks, en avvägning gällande påverkan på befintlig kulturmiljö har gjorts (se mer under rubriken kulturmiljö). Delmålet rörande avfall kan förväntas ge positivt utfall i och med att förutsättningarna för att hantera avfall förbättras. Avfallsminimering är dock inte en planfråga.

Målen ”levande skogar” och ”ett rikt odlingslandskap och myllrande våtmarker” berörs inte av planarbetet, inte heller delmålen kring landskapsbild eller dagfjärilar (”ett rikt växt- och djurliv”) eller delmålet kväveutsläpp till vatten (”ingen övergödning”). När tillgången till naturmiljö minskar och allmän plats omvandlas till inhägnad kvartersmark påverkas miljömålen ”god bebyggd miljö” och ”ett rikt växt- och djurliv” negativt. Dessa sociala värden kan antas påverkas marginellt om kompensationsåtgärder genomförs och befintliga askar skyddas i plan. De parkytor som tas i anspråk är av låg kvalitet (mindre gräsytor) och kan kompenseras med höjd kvalitet inom närliggande parkmark. Naturmarken är svåranvänd på grund av topografin, sparas de större askarna kvarstår den upplevda grönskan, liknande dagens grönska.

Naturmiljö

Planområdet är i stora delar redan ianspråktaget och endast en mindre del naturmark berörs och omvandlas till kvartersmark. Den initiala bedömningen är att inga större naturvärden berörs. I branten finns ett antal askar, som är en rödlistad art (starkt hotad). Askarna har bedömts av biolog och bedöms i huvudsak vara friska. Askarna har mätts in inför granskning. Givet tomtens topografi har inte alla träd kunnat mätas in exakt, mätosäkerheten är dock inom någon centimeter. En bestämmelse om att marklov krävs för fällning av friska askar med stamdiameter större än 20 cm har införts på plankartan. På illustrationskartan redovisas de inmätta träden för orientering.

Kulturmiljö

Lindholmen (O 2:3) är riksintresse för kulturmiljövården, riksintressebeskrivningen lyder:

> Bostadsområde för arbetarna vid Lindholmens varv, som visar varvsarbetarnas levnadsförhållanden under 1800-talets senare del, med självbyggeri i de bohuslänska fiskelägenas tradition men också bebyggelse efter mer planmässig stadskaraktär.
>
> *Uttryck för riksintresset:*
>
> Torrdockan mot älven - insprängd 1875, senare utvidgad - och andra lämningar av varvsmiljön. Slottsbergets bebyggelse som visar hur de inflyttade varvsarbetarna i sitt anvisade bostadsområde tagit med sig byggnadsskicket i de bohuslänska kustsamhällena, men också mer planmässigt på bergets någorlunda jämna hjässa. Den lägre inlandsplatån med större, avlånga kvarter och ett strikt radsystem av fritt liggande trähus i 2-3 våningar av olika varianter (o.1885-90), blandade med landshövdingehus (o.1900-20). Planmönstret och bebyggelsens karaktär, De verandaliknande förstugorna mot gården och staketinhägnade planteringar mot gatan. “Aftonstjärnan”, arbetarnas eget Folkets Hus från 1902.

Planområdet ligger i anslutning till grön- och odlingsområden och tar inte självklart plats som del i den bebyggelse som beskrivs i riksintressebeskrivningen. Den byggrätt som föreslås i planen är orienterad bort från områdets värdekärna och byggnadens orientering mot Miraallén gör att den inte självklart kommer att läsas in som en del i befintlig bebyggelse. Tydligast är kopplingen mot den riksintressanta bebyggelsen när tomten ses på avstånd. Skala, färg och takform blir då viktiga och detta har därför reglerats i planen. Planförslaget bedöms inte skada riksintresset.

Påverkan på luft

MKN för luft bedöms inte som troliga att de överskrids inom planområdet. Trafikökningen bedöms bli liten som följd av ett plangenomförande och påverkan på luftkvaliteten i stort bedöms därför bli liten. Om fler förskoleplatser inom stadsdelen också innebär att barn boende i stadsdelen slipper att åka långt till sin förskola finns också förutsättningar för att trafikarbetet totalt sett kan minska.

Påverkan på vatten

En dagvattenutredning har tagits fram som visar att med föreslagna lösningar kan målvärden uppnås för samtligt ämnen. Exploatering av planområdet bedöms därmed inte få någon negativ påverkan på recipienten Göta älvs miljökvalitetsnormer. Inte heller grundvattnets kvalitet bedöms påverkas som följd av ett plangenomförande. Kända markföroreningar kommer att saneras inom tomten och risk för att dess sprids vidare till grundvatten eller recipient minskar därigenom. Om området inte saneras helt från förorenade massor behöver åtgärder vidtas och dagvattensystemet utformas så att risk för spridning av föroreningar via dagvattnet undviks.

Ekonomiska konsekvenser

Fastighetsnämnden

Fastighetsnämnden får en årlig intäkt i form av upplåtelseavgift från Lokalnämnden för upplåtelse av mark för förskola.

Fastighetsnämnden får utgifter för förrättningskostnader i samband med fastighetsbildning samt för sanering i samband med byggnation av förskolan. Fastighetsnämnden får även utgifter för kompensationsåtgärder.

Park- och naturnämnden

Planen medför inga utgifter för Park- och naturnämnden.

Trafiknämnden

Planen medför inga utgifter för Trafiknämnden.

Kretslopp och vattennämndens inkomster och utgifter

Kretslopp och vattennämnden kan komma att få inkomster och utgifter för nya servisledningar vid genomförandet av planen.

Lokalnämnden

Lokalnämnden får kostnader för kommunintern markupplåtelse samt utförande av samtliga åtgärder inom kvartersmark. Avgifter enligt gällande taxa för VA, el, tele, bygglov och eventuell fjärrvärmeanslutning tillkommer.

Utbyggnad av förskola finansieras med medel som beviljas av kommunstyrelsen efter investeringsprövning.

Överrensstämmelse med översiktsplanen

Planen är i överensstämmelse med ÖP.

För Stadsbyggnadskontoret

Karoline Rosgardt Planchef	Åsa Åkesson konsultsamordnare	Mikaela Ranweg Planarkitekt

För Fastighetskontoret

Stefan Unger Distriktschef	Anna Forsberg Exploateringsingenjör