

Ändring av del av detaljplan för Svartedalen inom stadsdelarna Biskopsgården, Kyrkbyn och Tolered i Göteborg (skola i Svartedalen)

Standardförfarande

PLANBESKRIVNING

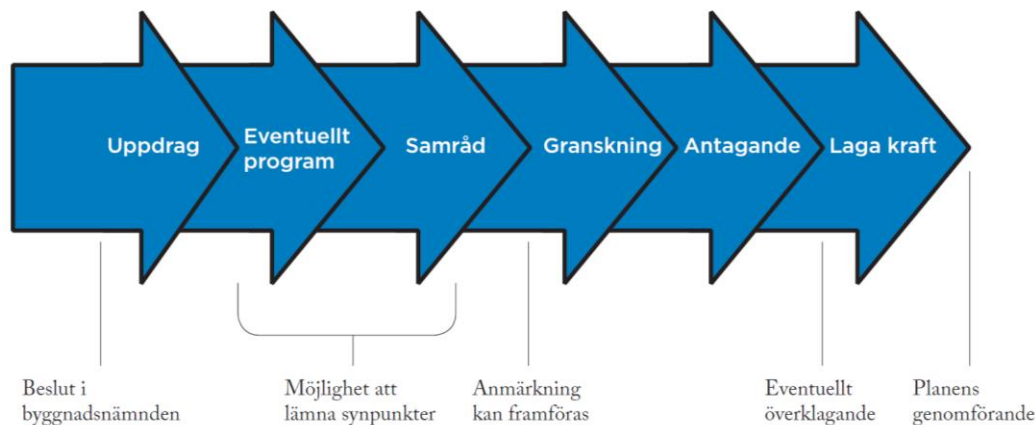


Granskningshandling oktober 2021

Planprocessen

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

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



Planinformation

Planarbetet startade 2021-01-27

Detaljplanen är upprättad med standard planförfarande

Handlingarna (ej fastighetsförteckning) finns på Göteborgs Stads hemsida:

www.goteborg.se/planochbyggprojekt

Fastighetsförteckning, beslutsprotokoll, övriga handlingar och utredningar samt kartor finns på Stadsbyggnadskontoret, adress: Köpmansgatan 20, 403 17 Göteborg.

Granskningstid:

Granskningstiden är 2021-10-13 – 2021-10-27.

Information om planförslaget lämnas av:

Linda Bergström, Stadsbyggnadskontoret, tfn 031-368 17 91

Emily Eidevåg, Stadsbyggnadskontoret, tfn 031-368 16 53

Aktbeteckning: 2-5584

Diarienummer SBK: 0155/21

Handläggare SBK

Linda Bergström

Tel: 031-368 17 91

linda.bergstrom@sbk.goteborg.se

Ändring av del av detaljplan för Svartedalen inom stadsdelarna Biskopsgården, Kyrkbyn och Tolered i Göteborg (skola i Svartedalen)

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

Planbeskrivning

Detaljplanen omfattar följande handlingar:

Planhandlingar

- Tillägg till planbeskrivning (denna handling)
- Tillägg till plankarta med bestämmelser
- Gällande plankarta och planbeskrivning

Övriga handlingar:

- Samrådsredogörelse
- Fastighetsförteckning (publiceras ej på Internet)

Innehållsförteckning

ÄNDRING AV DEL AV DETALJPLAN FÖR SVARTEDALEN INOM STADSDELARNA BISKOPSGÅRDEN, KYRKBYN OCH TOLERED I GÖTEBORG (SKOLA I SVARTEDALEN)

SVARTEDALEN)	1
<i>Planprocessen</i>	2
<i>Planinformation</i>	2
<i>Granskningstid:</i>	2
PLANBESKRIVNING	3
DETALJPLANEN OMFATTAR FÖLJANDE HANDLINGAR:	3
INNEHÅLLSFÖRTECKNING	4
SAMMANFATTNING	5
<i>Planens avsikt och förutsättningar</i>	5
<i>Planens innebörd och genomförande</i>	5
<i>Överväganden och konsekvenser</i>	5
<i>Överensstämmelse med översiktsplanen</i>	5
AVSIKTEN MED ÄNDRINGEN AV DETALJPLANEN OCH FÖRUTSÄTTNINGAR	6
<i>Avsikten med ändringen av detaljplanen</i>	6
<i>Läge, areal och markägoförhållanden</i>	6
<i>Planförhållanden och tidigare ställningstaganden</i>	7
<i>Mark, vegetation och fauna</i>	7
<i>Fornlämningar, kulturhistoria och befintlig bebyggelse</i>	7
<i>Sociala förutsättningar</i>	7
<i>Trafik, parkering, kollektivtrafik och tillgänglighet</i>	7
<i>Teknisk försörjning</i>	7
<i>Risk och störningar</i>	8
DETALJPLANENS INNEBÖRD OCH GENOMFÖRANDE	8
<i>Planbestämmelser som upphävs och tillkommer i gällande detaljplan</i>	8
<i>Bebyggelse</i>	9
<i>Trafik, parkering, kollektivtrafik och tillgänglighet</i>	10
<i>Service</i>	10
<i>Friytor och naturmiljö</i>	10
<i>Sociala aspekter och åtgärder</i>	10
<i>Teknisk försörjning</i>	11
<i>Fastighetsindelning</i>	11
<i>Huvudmannaskap och ansvarsfördelning</i>	11
<i>Fastighetsrättsliga frågor</i>	11
<i>Avtal</i>	12
<i>Tidplan</i>	12
<i>Genomförandetid</i>	12
ÖVERVÄGANDEN OCH KONSEKVENSER	13
<i>Nollalternativet</i>	13
<i>Sociala konsekvenser och barnperspektiv</i>	13
<i>Miljökonsekvenser</i>	13
<i>Ekonomiska konsekvenser av detaljplanen</i>	15
ÖVERENSSTÄMMELSE MED ÖVERSIKTSPLANEN	15

Sammanfattning

Avsikten med ändringen av detaljplanen är att möjliggöra en ändamålsenlig sammanhängande skolgård som går att inhägna

Planens avsikt och förutsättningar

Gällande detaljplan anger att planområdet får bebyggas för allmänt ändamål. Ändringen av detaljplanen avser att möjliggöra att en ändamålsenlig sammanhängande skolgård genom att en gångväg som idag hålls allmänt tillgänglig inhägnas som en del av skolgården till en förskola.

Planens innebörd och genomförande

Ändringen av detaljplanen innebär att en gångväg inte längre blir allmänt tillgänglig. Genom att ändra bestämmelsen om att hålla gångvägen allmänt tillgänglig och istället införa en bestämmelse om markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar, säkras åtkomsten för att kunna utföra underhållsarbeten på de underjordiska ledningarna samt möjliggör att skolgården kan inhägnas

Överväganden och konsekvenser

Avvägningar har gjorts mellan att gångvägen fortsatt ska vara allmänt tillgänglig och nyttan av att kunna möjliggöra en ändamålsenlig skolgård.

Konsekvenserna av ändringen av detaljplanen blir att allmänheten inte längre kan nyttja den gångväg som finns inom planområdet utan behöver ta sig runt skolgården för att kunna ta sig fram. En ny gångväg finns anlagd väster om planområdet. Om ändringen av detaljplanen inte genomförs är möjligheten att bedriva förskola starkt begränsad. Att bedriva andra verksamheter som ingår i användningsbestämmelsen allmänt ändamål (angivet som A i planbestämmelserna i den gällande detaljplanen) är fortsatt möjlig även utan en planändring. Trafiken längst med Släktledsgatan minskas om planändringen genomförs eftersom angöring och parkeringar till förskolan kommer att ske via Svartedalsgatan.

Överensstämmelse med översiktsplanen

Ändringen av detaljplanen är i överensstämmelse med översiktsplanen

Avsikten med ändringen av detaljplanen och förutsättningar

Avsikten med ändringen av detaljplanen

Avsikten med ändringen av detaljplanen är att möjliggöra en sammanhängande ändamålsenlig skolgård som går att inhägna.

Läge, areal och markägoförhållanden



Planområdet är markerat med röd avgränsning, ortofoto från år 2020.

Planområdet är beläget vid Svartedalsgatan, cirka 4,7 kilometer nordväst om Göteborgs centrum.

Planområdet omfattar cirka 466 m² och ägs av Göteborgs Stad.

Fastighetsägare och rättighetshavare framgår av fastighetsförteckningen.

Kommunen äger all mark inom planområdet.

Planförhållanden och tidigare ställningstaganden

Översiktsplanen för Göteborgs kommun anger bebyggelseområde med grön- och rekreationsytor. Bostäder, arbetsplatser, service, handel, mindre grönytor mm. Blandning av bostäder och icke störande verksamheter är önskvärd.

För aktuellt området gäller detaljplan *Förslag till ändring och utvidgning av stadsplanen för delar av stadsdelarna Biskopsgården, Kyrkbyn och Tolered i Göteborg*, II-3133, som vann laga kraft år 1965. Planens genomförandetid har gått ut.

I den ursprungliga planen från år 1965 så anges för de delar som denna ändring berör:

- Med A betecknat område får användas endast för allmänt ändamål. Område som även betecknats med z 1 skall till en fri bredd av minst 3 (tre) meter hållas tillgänglig för allmän gångtrafik. Inom området få anordningar ej vidtagas som hindra framdragande eller underhåll av underjordiska allmänna ledningar (§1 mom. 1).

För planområdet gäller fastighetsplan akt III-5761 som upprättades år 1965.

Mark, vegetation och fauna

Marken är i stort hårdgjord och grunden från en tidigare skolbyggnaden går att se strax öster om planområdet.

Fornlämningar, kulturhistoria och befintlig bebyggelse

Inom planområdet finns idag ingen bebyggelse. Det finns inte någon fornlämning inom eller i planområdets direkta närhet.

Sociala förutsättningar

Ändringen av detaljplanen möjliggör att området kan inhägnas och blir därmed lämplig att nyttjas som skolgård till en förskola. Påverkan och förändringarna på de sociala förutsättningarna bedöms som små inom planområdet. För barns förutsättningar inom planområdet bedöms ändringen bara inverka positivt då en ny förskola är mycket angeläget att åstadkomma i området. Planområdet består idag av hårdgjorda ytor.

Trafik, parkering, kollektivtrafik och tillgänglighet

Området nås med bil från Släktledsgatan, närmsta gång- och cykelväg finns vid Toredalsgatan.

Närmaste kollektivtrafikhållplats är belägen på Svartedalsgatan ungefär 250 m sydöst om planområdet. Tillgängligheten till kollektivtrafik anses god.

Teknisk försörjning

Planområdet är obebyggt.

Goda förutsättningar finns för att ansluta till VA, fjärrvärme, el och tele.

Risk och störningar

Buller

En bullerutredning enligt PBL 4 kap 33a§ bedöms med hänsyn till bullersituationen inte behövas. Skälen motiveras nedan: Byggrätten och användningen för planområdet regleras i den gällande detaljplanen. Ändringen av detaljplanen berör enbart egenskapsbestämmelsen z1 som avser att en gångväg ska vara allmänt tillgänglig samt att det ska finnas möjlighet att dra fram och underhålla underjordiska allmänna ledningar. De boende längst med Släktledsgatan bedöms få en bättre situation ur bullersynpunkt då angöring och parkering till planområdet kommer att ske via Svartedalsgatan.

Detaljplanens innebörd och genomförande

Planbestämmelser som upphävs och tillkommer i gällande detaljplan

Genom att gällande planbestämmelser avseende egenskapsbestämmelse z1 upphävs blir det möjligt att inhägna skolgården. För att säkerställa utbyggnad, framdragande och underhåll av underjordiska allmänna ledningar inom det område som tidigare var betecknat med z1 tillkommer bestämmelsen u₁.

Ändringen av detaljplanen innebär att en gångväg inte längre blir tillgänglig för allmän gångtrafik.

Bestämmelser som upphävs i detaljplan II-3133

§ 1. Stadsplaneområdets användning

mom. 1. Följande bestämmelsetext utgår.

”Område som även betecknats med Z 1 skall till en fri bredd av minst 3 (tre) meter hållas tillgängligt för allmän gångtrafik. Inom området få anordningar ej vidtagas som hindra framdragande eller underhåll av underjordiska allmänna ledningar.”

Planbestämmelser som tillkommer	Syftet med bestämmelsen
u ₁ - Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar.	Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att framdragande och underhåll av allmännyttiga underjordiska ledningar kan ske.

Bebyggelse



Röd markering visar var befintlig gångväg inom planområdet är belägen och som avses ingå i skolgården.

Inom planområdet finns ingen bebyggelse. Ändringen av detaljplanen medger inte någon ny byggrätt för ytterligare byggnader. Nuvarande parkeringen kommer att ingå i skolgården till den kommande förskolan. De parkeringsplatser som tidigare har försörjt Svartedalsskolan kommer att förläggas tillsammans med förskolans parkeringar öster om den planerade förskolan.

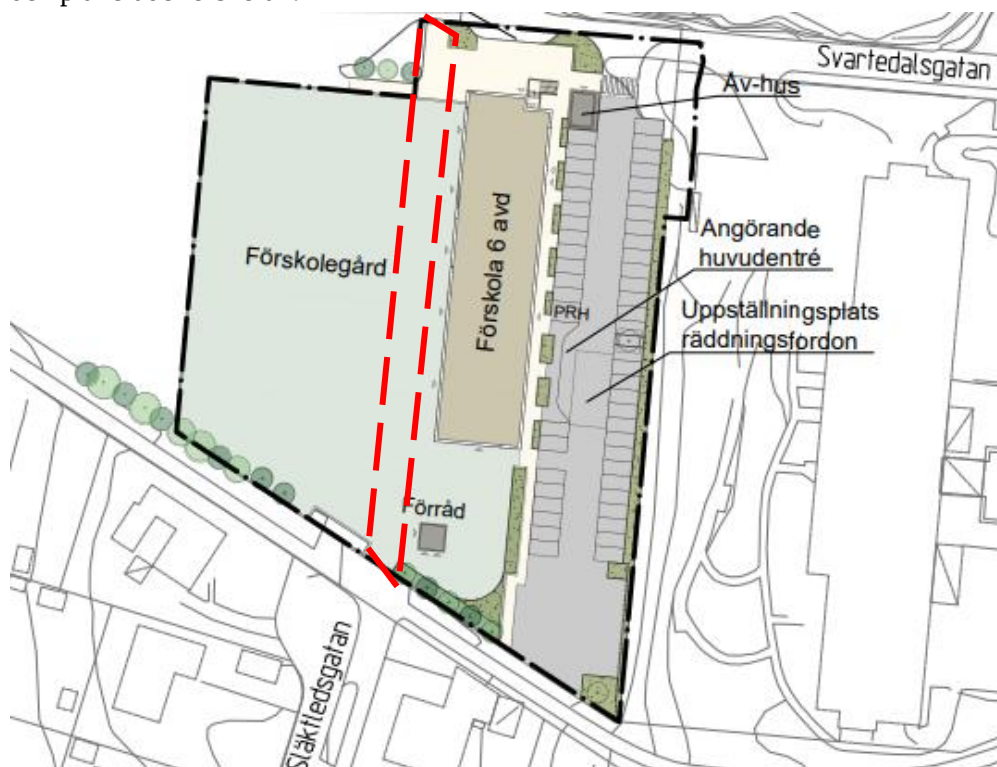


Illustration över möjlig utformning av skolgården, parkering och angöring. Röd markering visar var befintlig gångväg inom planområdet är belägen och som avses ingå i skolgården.

Kulturmiljö

Kulturförvaltningen har ur fornlämnings synpunkt inget att invända mot exploatering på aktuell fastighet och bedömer att ingen arkeologisk åtgärd krävs.

Trafik, parkering, kollektivtrafik och tillgänglighet

Ändringen av detaljplanen reglerar endast att en allmän gångväg ersätts med en bestämmelse om markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar vilket i sig inte genererar en ökad alstring av trafik.

Gator, GC-vägar

Inom planområdet sker ingen utbyggnad av gata.

Parkering / cykelparkering

Planändringen genererar inte ett ökat behov av parkeringsplatser. Byggrätten är reglerad i gällande detaljplan. I samband med ansökan om bygglov ska byggherren visa att erforderlig parkering går att lösa.

Kollektivtrafik

Planen förutsätter ingen utbyggnad eller utökning av kollektivtrafik och hållplatser.

Tillgänglighet

Det blir en längre väg att ta sig mellan Släktledsgatan och Svartedalsgatan efter genomförandet av planändringen genomförs. En ny asfalterad gångväg finns anlagd väster om planområdet och bedöms ha god tillgänglighet.

Service

Ändringen av detaljplanen genererar inte ett behov av skolplatser och förskoleplatser. Behovet av skolplatser tillgodoses genom den byggrätt som finns inom gällande detaljplan och genom utrymme på förskolan som byggs efter att ändring av detaljplan vinner laga kraft.

Friytor och naturmiljö

Förskolans friyta kommer att bli i direkt anslutning till verksamheten. Det krävs inte att personal måste leda barnen. Friytan per barn är ca 35,4 kvm. Friytan är beräknad på att skolgården är 3830 kvm och att det ska gå 108 barn på förskolan.

Naturmiljö

Ingen naturmiljö tas i anspråk till följd av detaljplanen.

Sociala aspekter och åtgärder

Den befintliga gångvägen inom planområdet som har utgjort ett tydligt stråk mellan Släktledsgatan och Svartedalsgatan kommer inte finnas kvar. En ny gångväg finns anlagd strax väster om planområdet. Ändringen av detaljplanen möjliggör att barn i förskoleålder kan få en förskolegård som är ändamålsenlig

Teknisk försörjning

Dagvatten

Dagvatten skall i första hand tas om hand inom den fastighet där dagvattnet genereras. Ändringen av detaljplanen bedöms inte påverka dagvattnet då den befintliga gångvägen idag är hårdgjord.

Vatten och avlopp

Planområdet är väl försörjt med allmänt VA-ledningsnät, befintlig anslutning finns i Släktledsgatan. Ledningarna påverkas inte till följd av ändringen av detaljplanen.



Allmänt VA-ledningsnät i anslutning till planområdet.

Värme

Utanför planområdet i Svartedalsgatan finns ledningar för fjärrvärme.

El och tele

Befintliga ledningar finns inom planområdet som behöver beaktas. Nya ledningar samt ansvar för flytt och framdragande av ledningar bekostas av exploitören. 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.

Fastighetsindelning

Fastighetsindelningen, servitut, gemensamhetsanläggningar, u-områden, med mera, framgår av plankartan.

Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

Anläggningar inom allmän plats

Ingen allmän platsmark finns inom planområdet.

Drift och förvaltning

Lokalförvaltningen förvaltar all mark inom planområdet

Fastighetsrättsliga frågor

Förslaget innebär ingen fastighetsreglering. Inga nya fastigheter tillkommer.

Ledningsrätt

Vid omläggning av ledningar till följd av exploateringen ska eventuell ledningsrätt omprövas att gälla ledningens nya läge. Befintliga allmänna ledningsområden inom kvartersmark ska säkerställas med ledningsrätt, till förmån för respektive ledningsägare. Ledningsägare är dock skyldiga att bevaka sina rättigheter samt upplysa kommunen avseende projektets påverkan på det egna ledningsinnehavet. Respektive ledningsägare ansöker om ledningsrätt.

Allmänna ledningar, inom områden markerade med u på plankartan, kan säkerställas med ledningsrätt.

Avtal

Befintliga avtal som berörs

Inom planområdet finns inga rättigheter, servitut eller ledningsrätter enligt registerutdrag.

Avtal mellan ledningsägare och exploatör

Inom kommunägda fastigheter kan det 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.

Tidplan

Samråd: samråd genomfördes 7 juli – 25 augusti 2021.

Granskning: 4 kvartalet 2021

Antagande: 4 kvartalet 2021

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

Genomförandetid

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

Planens genomförandetid

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

Överväganden och konsekvenser

Avvägningar har gjort mellan olika intressen. Ändringen av detaljplanen bedöms minska biltrafiken längst med Släktledsgatan, vilket de boende längst gatan idag upplever som störande. Åtkomst till området för allmänheten minskas när skolgården inhägnas.

Avvägningar har gjorts av att gångvägen ska vara allmänt tillgänglig mot nyttan av att möjliggöra en ändamålsenlig skolgård. Det bedöms som en godtagbar lösning att möjliggöra en ändamålsenlig skolgård i relation till att behålla nuvarande gångväg inom planområdet.

Åtkomst till befintliga ledningar inom området säkras för framtida underhåll. Om underhållsarbete behöver utföras på ledningar inom planområdet kommer det störa skolverksamheten under den tiden arbetet pågår.

Nollalternativet

Om ändringen av detaljplanen inte genomförs kommer förskolan att få svårigheter att tillhandahålla en ändamålsenlig skolgård. Planområdet kan fortfarande bebyggas för allmänt ändamål men att bedriva förskoleverksamhet blir starkt begränsad.

Sociala konsekvenser och barnperspektiv

Barns bästa har haft stor påverkan på ändringen av detaljplanen. Utan ändringen av detaljplanen finns begränsningar i att inhägna skolgården och därigenom möjligheten att bedriva förskola. Skolgården kommer efter genomförandet av planändringen ligga i direkt anslutning till verksamheten och kräver inte att personalen måste ledsaga barnen. Planändringen innebär även att ytan för skolgården är tillräckligt stor och följer stadens riktlinjer vid nybyggnation av kommunala skolor. Riktlinjerna för förskola säger att friytan är 35 kvm/barn samt att för att det ska finnas möjlighet att inrymma de funktioner och kvaliteter som krävs måste minsta sammanhängande yta vara 3000 kvm.

Utdrag ur Boverkets allmänna råd till 8 kap. 9§ andra stycket, Placering och anordnande av friyta på obebyggd tomt ”Friytan bör placeras i direkt anslutning till byggnadsverk som innehåller lokaler för förskola, förskoleklass, skola årskurs ett till sex, fritidshem eller liknande verksamhet och barnen och eleverna bör självständigt kunna ta sig mellan byggnadsverket och friytan.”

Riksdagen har beslutat att inkorporera konventionen om barnets rättigheter i svensk lag den 1 januari 2020. Lagen gäller vid byggnadsnämndens och kommunfullmäktiges beslut i planärendet från årsskiftet 2019/2020, oavsett när planarbetet påbörjades.

Hälsa och säkerhet

För att barnen på förskolan ska kunna och vilja vara fysisk aktiva utomhus behöver skolgården, barnens närmiljö vara stimulerande och trafiksäker. Genom att skolgården inhägnas möjliggörs en säker skolgård för barn och personal att vistas på.

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 miljö kvalitetsnormerna överskrids. Detaljplanen är förenlig med Översiktsplan för Göteborg.

Byggnadsnämnden har tagit ett beslut 2021-03-16 gällande betydande miljöpåverkan.

Byggnadsnämndens beslut är att genomförandet av ändringen av detaljplanen inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

Kommunen har gjort en undersökning om betydande miljöpåverkan enligt PBL 5 kap. 11 § och Miljöbalken (MB) 6 kap. 6 § för aktuell detaljplan.

Kommunen har bedömt att ett genomförande av detaljplanen inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Bedömningen har utgått från kriterierna i Miljöbedömningsförordningen (SFS 2017:966) 5 §.

Detaljplaneförslaget påverkar endast egenskapsbestämmelser inom befintlig sammanhållen bebyggelse.

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

- Inte påverkar något Natura 2000-område och därmed inte kräver tillstånd enligt MB 7 kap. 28 §.
- Inte bedöms negativt påverka möjligheterna att uppfylla nationella och regionala miljömål.
- Inte 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 till följd av allvarliga olyckor eller andra omständigheter.
- Inte bidrar till att några miljö kvalitetsnormer 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. Undersökningssamråd har hållits med länsstyrelsen 2021-06-11. Länsstyrelsen delade då kommunens bedömning. Följderna av planens genomförande ska dock alltid redovisas enligt PBL. Nedan följer därför en kort sammanställning av planens miljökonsekvenser.

Ändringen av detaljplanen medför ingen ny byggrätt och bedöms därmed inte medföra någon betydande miljöpåverkan. Byggrätten är reglerad i den gällande detaljplanen.

Ekonomiska konsekvenser av detaljplanen

Kommunens investeringsekonomi

Ändringen av detaljplanen genererar inte några ekonomiska konsekvenser men indirekt möjligheten att bedriva en förskola. Lokalnämnden får därmed utgifter för byggnation av förskola.

Överensstämmelse med översiktsplanen

Ändringen av detaljplanen är i överensstämmelse med ÖP.

För Stadsbyggnadskontoret

Liza Schramm

Enhetschef Byggavdelningen

Linda Bergström

Planahandläggare