

Detaljplan för förskola vid Solvädersbyn

Standardförfarande

PLANBESKRIVNING

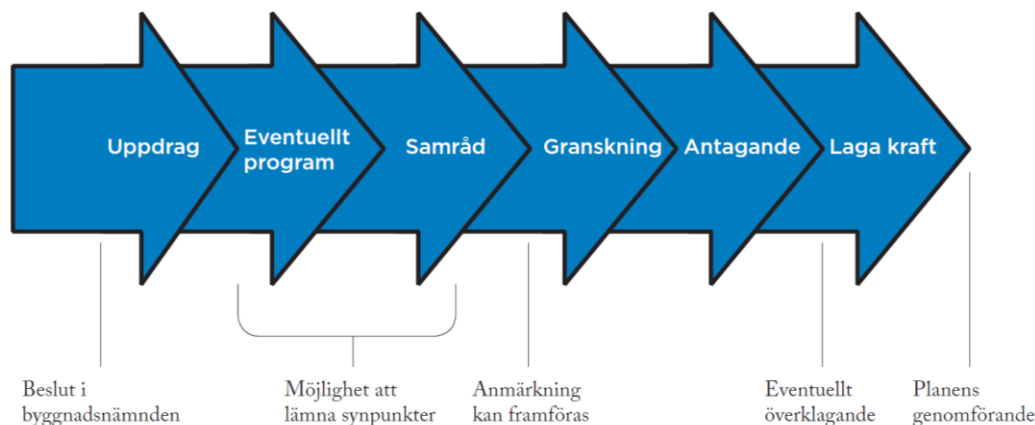


Samrådshandling september 2022

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 2019-12-06

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.

Samrådstid:

Samrådstiden är 2022-09-07 – 2022-09-28.

Information om planförslaget lämnas av:

Karin Fäldner, Stadsbyggnadskontoret, tfn 031-368 19 79

My Andreasson, Stadsbyggnadskontoret, tfn 031-368 19 20

Olof Thimfors, Fastighetskontoret, tfn 031-368 10 31

Armin Gasanin, Trafikkontoret, tfn 031-368 24 57

Lars Andersson, Trafikkontoret, tfn 031-368 26 81

SAMRÅDSHANDLING

Beslutshandling inför samråd

Samrådshandling

Datum: 2021-09-16, rev 2022-06-14

Aktbeteckning: 2-xxxx

Diarienummer SBK: 1077/20

Handläggare SBK

My Andreasson

Tel: 031-368 19 20

my.andreasson@sbk.goteborg.se

Diarienummer FK: 0298/21

Handläggare FK

Olof Thimfors

Tel: 031-368 10 31

olof.thimfors@fastighet.goteborg.se

Projektledare SBK

Karin Fäldner

Tel: 031-369 19 79

Karin.faldner@sbk.goteborg.se

Detaljplan för förskola vid Solvädersbyn inom stadsdelen Biskopsgården i Göteborg

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

Planbeskrivning

Detaljplanen omfattar följande handlingar:

Planhandlingar

- Planbeskrivning (denna handling)
- Plankarta med bestämmelser

Övriga handlingar

- Fastighetsförteckning (publiceras ej på Internet)
- Illustrationsritning
- Grundkarta

Utredningar

- Geotekniskt och bergtekniskt utlåtande, Norconsult 2021-12-02, beställd av Fastighetskontoret
- Miljöteknisk markundersökning Solvädersbyn, Biskopsgården 103:1, Cowi 2022-01, beställd av Fastighetskontoret
- Dagvatten- och skyfallsutredning Detaljplan för förskola vid Solvädersbyn, Göteborg, Ramboll 2022-03-09, beställd av Stadsbyggnadskontoret

Innehållsförteckning

DETALJPLAN FÖR FÖRSKOLA VID SOLVÄDERSBYN	1
<i>Planprocessen</i>	2
<i>Planinformation</i>	2
<i>Samrådstid:</i>	2
PLANBESKRIVNING	3
DETALJPLANEN OMFATTAR FÖLJANDE HANDLINGAR:	3
INNEHÅLLSFÖRTECKNING	4
SAMMANFATTNING	5
<i>Planens syfte och förutsättningar</i>	5
<i>Planens innebörd och genomförande</i>	6
<i>Överväganden och konsekvenser</i>	6
<i>Överensstämmelse med översiktsplanen</i>	7
PLANENS SYFTE OCH FÖRUTSÄTTNINGAR	7
<i>Syfte</i>	7
<i>Läge, areal och markägoförhållanden</i>	8
<i>Planförhållanden och tidigare ställningstaganden</i>	9
<i>Mark, vegetation och fauna</i>	10
<i>Fornlämningar, kulturhistoria och befintlig bebyggelse</i>	13
<i>Sociala förutsättningar</i>	15
<i>Trafik, parkering, kollektivtrafik och tillgänglighet</i>	15
<i>Service</i>	16
<i>Teknisk försörjning</i>	17
<i>Risk och störningar</i>	17
DETALJPLANENS INNEBÖRD OCH GENOMFÖRANDE	18
<i>Bebyggelse</i>	19
<i>Trafik, parkering, kollektivtrafik och tillgänglighet</i>	20
<i>Service</i>	21
<i>Friytor och naturmiljö</i>	22
<i>Upphävande av strandskydd</i>	22
<i>Sociala aspekter och åtgärder</i>	23
<i>Teknisk försörjning</i>	23
<i>Övriga åtgärder</i>	26
<i>Fastighetsindelning</i>	29
<i>Huvudmannaskap och ansvarsfördelning</i>	30
<i>Fastighetsrättsliga frågor</i>	30
<i>Avtal</i>	31
<i>Tidplan</i>	32
<i>Upplysningar</i>	32
<i>Genomförandetid</i>	32
ÖVERVÄGANDEN OCH KONSEKVENSER	32
<i>Motiv till detaljplanens reglering</i>	33
<i>Nollalternativet</i>	35
<i>Sociala konsekvenser och barnperspektiv</i>	35
<i>Miljökonsekvenser</i>	36
<i>Ekonomiska konsekvenser av detaljplanen</i>	38
ÖVERENSSTÄMMELSE MED ÖVERSIKTSPLANEN	39

Sammanfattning

Planens syfte och förutsättningar

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för en utökning av befintlig förskola genom att utöka byggrätten för att möjliggöra för en förskola med sex avdelningar i två plan. Platsen har sedan tidigare använts för förskoleverksamhet och innehåller en byggnad avsedd för tre avdelningar. En utökning av förskolan ska bidra till att möta behoven av befintliga och tillkommande bostäder.



Befintlig förskola och vattentorn, sett från väster

Planområdet ligger vid Solvådersbyn 60, söder om Flygvådersgatan och cirka 300 meter väster om Friskvåderstorget och cirka 5 kilometer nordväst om Göteborgs centrum.

Fastigheten, Biskopsgården 103:1, omfattar cirka 0,9 hektar. Marken ägs av Göteborgs Stad.

Området ligger intill parkområdet, *Svarte mosse* och ett småhusområde. Service finns vid Flygvådersgatan.

Fastigheten är sedan tidigare planlagd som kvartersmark med användningen **S**, *Skola, fritidshem, barnstuga* och *fritidslokaler*. Planen anger även att vägar inom området ska vara tillgängliga för biltrafik eller gång- och cykeltrafik.

Planens innebörd och genomförande

Planen möjliggör en förskola med sex avdelningar med tillhörande gård motsvarande cirka 40 m² per barn. Ny byggnad föreslås i två plan. Den inhägnade förskolegården kommer att utökas med cirka 2900 m². Ytan är planlagd för skoländamål men fungerar idag som allmän parkyta. Gårdens utformning kommer även ses över, vilket kommer öka tillgängligheten. Angöring och parkering föreslås få en annan utformning. Vändyta anordnas så att fordon kan vända utan att backa samt att entréområdets utformning och gångstråk kommer ses över. Parkering för verksamheten föreslås inom förskolans entréområde samt längs Solvådersbyn.



Tidig situationsplan, framtagen av SBK

Överväganden och konsekvenser

En utökning av förskolan behövs för att möta behoven av befintliga och tillkommande bostäder, den nya byggrätten har anpassats efter att stadens riktlinjer om friyta utomhus. En utökning av förskolan kommer troligtvis innebära en viss ökning av trafik, dock bedöms det som positivt att förskolan utökas på en plats med närhet till bostäder, service och kollektivtrafik. En högre byggnad innebär att bostäder öster om förskolan kommer skuggas något mer än tidigare, bedömningen är dock att bostäderna fortsatt kommer att ha goda solljusförhållanden. Genom att den inhägnade förskolegården föreslås utökas kommer vissa delar som idag upplevs som allmänna försvinna. Planen kommer dock

säkerställa en remsa parkmark längs gångvägen, väster om förskolan, för att möjliggöra för belysning och bänkar.

Överensstämmelse med översiktsplanen

Planen överensstämmer med Översiktsplanen för Göteborgs Stad som anger *Blandad stadsbebyggelse* och *Mellanstadens centrala områden*.

Planens syfte och förutsättningar

Syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för en utökning av befintlig förskola genom att utöka byggrätten. Planen medger en byggnadsarea om 800 m² och en nockhöjd om 92 meter över nollplan, vilket rymmer en förskola med sex avdelningar i två våningar. Platsen har sedan tidigare använts för förskoleverksamhet och innehåller en byggnad avsedd för tre avdelningar i en våning. En utökning av förskolan ska bidra till att möta behoven av befintliga och tillkommande bostäder. Komplementbyggnader med en sammanlagd byggnadsarea om 80 m² medges inom kvartersmarken.

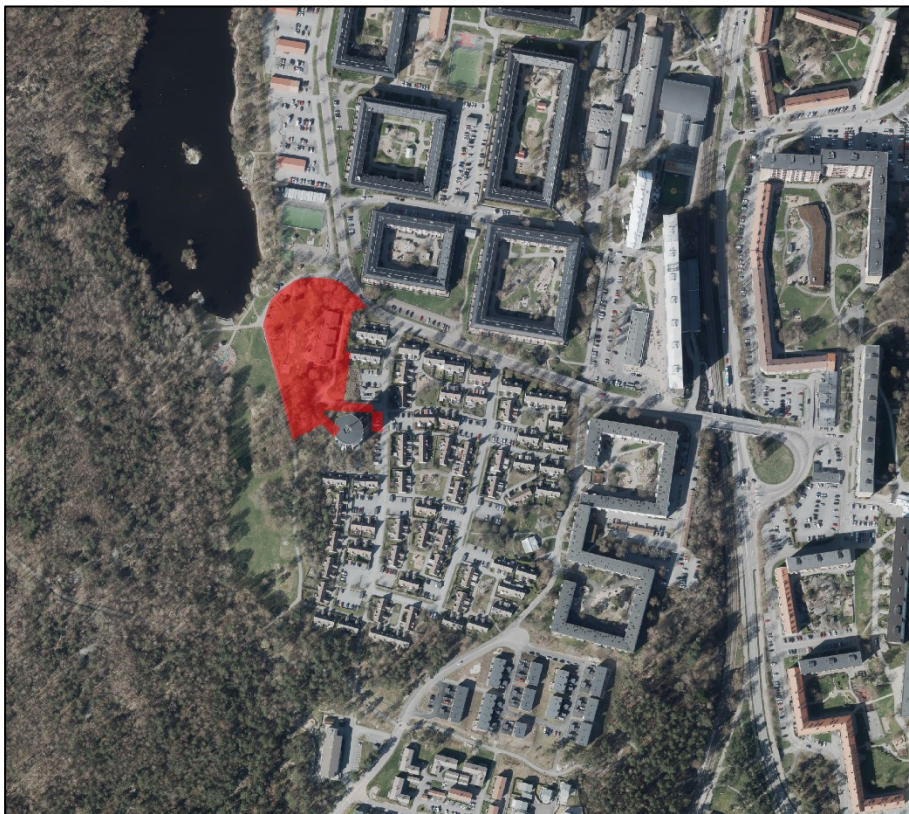
Detaljplanen reglerar att en ny byggnad uppförs inom den östra delen av planområdet, där befintlig byggnad står. Genom att tillåta att förskolan uppförs i två våningar kan förskolan utökas utan att mer markyta tas i anspråk. Således kan stadens riktlinjer om friyta utomhus uppnås.

Infartsvägen till förskolan ligger i dagsläget delvis utanför fastighetsgränsen. Planområdet justeras för att göra befintlig väg och trottoar planenlig samt möjliggöra för en bredare sektion med en annan utformning. Inom planområdet finns en gemensamhetsanläggning för körväg samt gång- och cykelväg. Denna kommer fortsatt finnas kvar, men ska omprövas för att anpassas efter den nya utformningen.

Parkering för verksamheten föreslås inom förskolans entréområde samt längs Solvådersbyn. En mindre del av parkeringsytan, avsedd för verksamheten i gällande plan (från 1993), planläggs för förskoländamål.

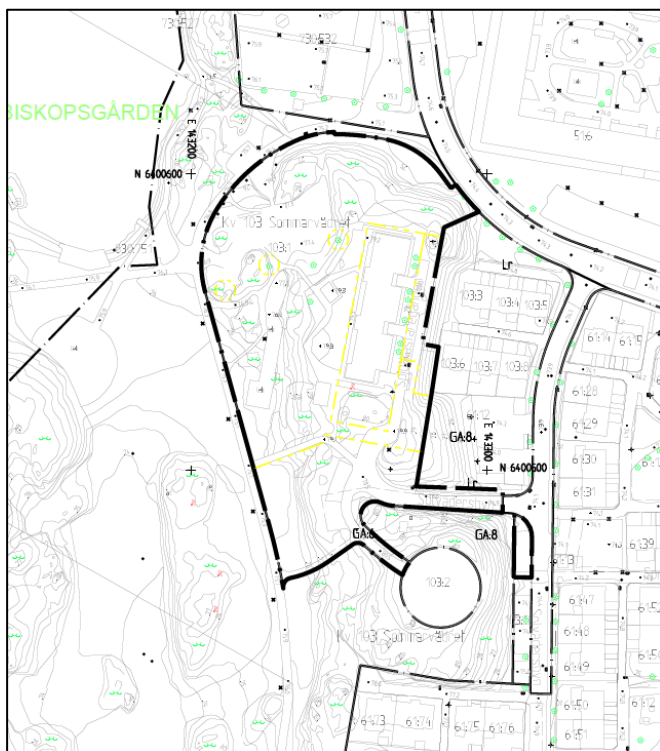
Planen säkerställer att tre träd inom förskolegården, som bedöms som särskilt skyddsvärda, bevaras. Planen anger att en yta i planområdets norra del, intill Flygvädersgatan, planläggs som parkmark och föreslås ingå i entréområdet till den framtida stadsparken, *Svarte mosse*. En yta söder om den befintliga gångvägen i planområdets södra del kommer planläggas som naturmark, detta för att användningen ska stämma överens med dagens faktiska användning.

Läge, areal och markägoförhållanden



Orienteringsbild

Planområdet ligger vid Solvädersbyn 60, söder om Flygvädersgatan cirka 300 meter väster om Friskvåderstorget och cirka 5 kilometer nordväst om Göteborgs centrum.



Grundkarta med plangräns

SAMRÅDSHANDLING

Planområdet omfattar cirka 0,9 hektar och ägs av Göteborgs Stad.

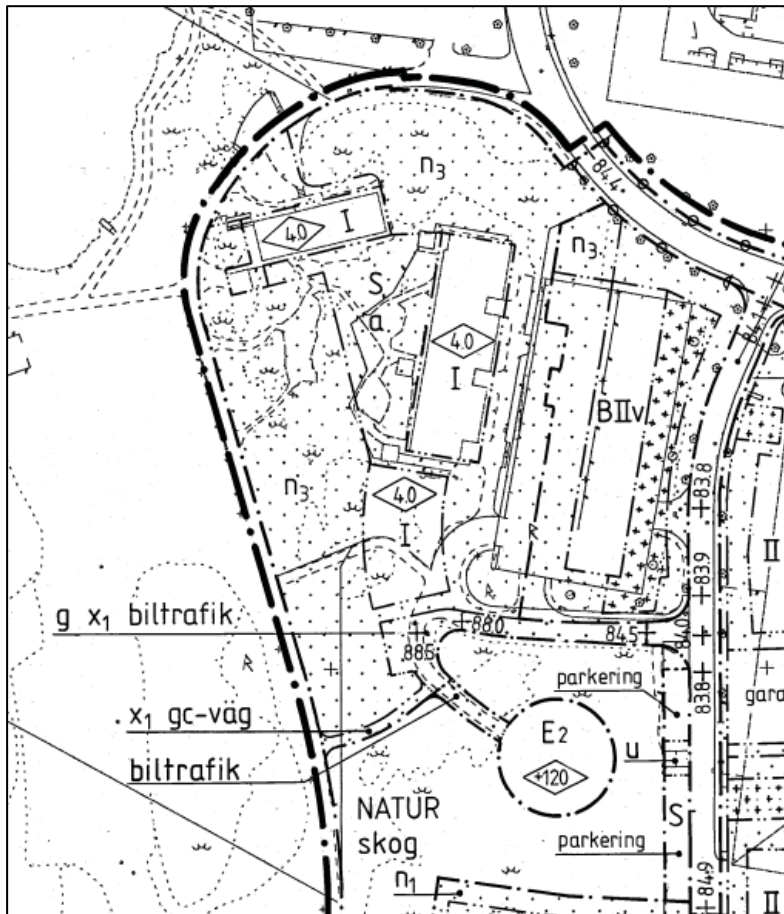
Fastighetsägare och rättighetshavare framgår av fastighetsförteckningen.

Kommunen har med arrende upplåtit mark för parkeringsändamål. Nyttjanderätten innehas av bostadsrättsföreningen Solvädersbyn och kommer att påverkas av den nya planen, för mer information läs avsnittet under ”Avtal”.

Planförhållanden och tidigare ställningstaganden

Översiktsplanen för Göteborgs Stad anger *Blandad stadsbebyggelse och Mellanstadens centrala områden*.

För området gäller detaljplan akt 2-4021 som fick laga kraft år 1993-02-02. Planens genomförandetid gick ut 2003-02-02. I detaljplanen från 1993 är marken planlagd för *S, skola, fritidshem, barnstuga och fritidslokaler*. Byggnader får uppföras i en våning med en byggnadshöjd på fyra meter. Inom områdena betecknade **n₃** ska befintlig naturmark bevaras.



Detaljplan akt 2-4021

Det finns ett pågående planprogram för Biskopsgården där syftet är att utreda förutsättningarna för komplettering av ny bebyggelse och kommunalservice i stadsdelen samt att utveckla befintliga och nya grönområden.

Strandskyddet är i gällande detaljplan upphävt inom planområdet.

Mark, vegetation och fauna

Markförhållanden

På grund av den ytliga berggrunden förekommer nivåskillnader som varierar mellan +74,0 och +80,5. Planområdet utgörs av ytligt berg/fastmark, på vissa ställen under ett lager mulljord på cirka 1 decimeter. I väster angränsar planområdet till en yta som utgörs av finsand. Området består till stor del av låga och flacka bergsslänter, samt uppstickande berghällar. I den norra respektive östra delen är slänten generellt högre och brantare. Flertalet block är utspridda i de planare delarna.

Radon

Planområdet är klassat som normalriskområde för radon.

Vegetation, fauna och vattenförekomst

Södra delen av fastigheten har ett blandat trädskikt av björk och asp, med inslag av tall, fågelbär, lönn och hagtorn. Intill parkeringen finns en del död ved. Norr om byggnaden finns ett parti med blandat trädskikt, dominerat av asp. En idegran finns i planområdets norra del och är trädgårdshybriden *Taxus x media*.

De naturvärden som noterats är två trädrader samt tre grova sälgar. Längs östra kanten av planområdet finns en trädrad som bedöms vara biotopskyddad. Trädraden består av fyra björkar och en lind, alla över 20 centimeter i diameter. En biotopskyddad trädrad finns även i nordöst, längs Flygvädersgatan, utanför planområdet. Trädraden utgörs av flera grova oxlar och är en del av en längre trädrad. Sälgarna har alla en del död ved och håligheter eller begynnande håligheter. Dessa bedöms vara särskilt skyddsvärda.



Naturvärden på översiktskarta



Trädrad med björk och en lind (till höger i bild), öster om förskolan



Trädrad med oxlar, längs Flygvädersgatan



En av sälgarna, sett från gångväg väster om fastigheten

Planområdet ligger intill sjön, *Svarte mosse*. I samband med framtagandet av planprogram för stadsutveckling i Biskopsgården har en naturvärdesinventering för ett större område tagits fram (daterad 2019–11). Bedömningen är att sjön har ett påtagligt naturvärde och hyser anmärkningsvärt rik häckfågelfauna där en stor skrattnåskoloni särskilt bör lyftas fram. Skrattnåskolonin bidrar till att andra häckfåglar gynnas i sjön. Noterade rödlistade häckfåglar i sjön utgörs av gråtrut och silltrut. Sothöna och rörhöna utgör naturvårdsintressanta häckfåglar liksom knölsvan. Utanför häckningstid drar även sjön till sig en hel del rastande fåglar. Inom strandmiljön finns lövskog med ett förhållandevis ungt trädskikt.

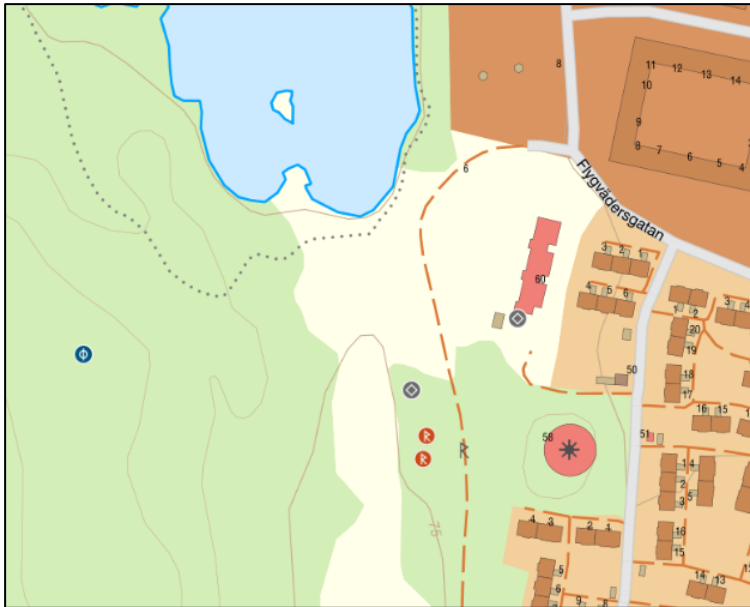


Svarte mosse, sett från sydväst. Planområde till höger i bild. Bild: Göteborgs Stad.

Fornlämningar, kulturhistoria och befintlig bebyggelse

Fornlämningar

Planområdet ligger i angränsning till utpekade kulturhistoriska miljöer och det har även funnits spår av äldre förhistorisk aktivitet i området. Inom planområdet har fornlämning i form av en stensättning (RAÄ Lundby 47:1), varit belägen. Lämningen är undersökt och borttagen. I närområdet finns ytterligare stensättningar.



Fornlämningsliknande bildningar och stensättningar, karta från Riksantikvarieämbetet

Befintlig bebyggelse

Förskolan är från början av 1980-talet. Tidigare fanns även fritidsgården, *Sjumilagården*, i planområdets nordvästra del. Småhusen öster om rubricerad detaljplan byggdes i samband med VM i friidrott i Göteborg. Heden bebyggdes med småhus för deltagare, och 124 av dessa hus flyttades senare till Solvådersbyn och stod färdiga 1996. Platsen var tidigare bebyggd av ett flerbostadshus, som uppfördes 1958 och revs 1995.



Flerbostadshus vid Solvådersbyn, ortofoto från år 1970

I anslutning till rubricerad detaljplan finns Biskopsgårdens vattentorn, kallat den blå spindeln. Tornet är ritat av arkitekt Nils Einar Eriksson och stod färdigt 1959. Tornet är

synligt och igenkännbart från många håll i staden, det är ett landmärke som kännetecknar Göteborgs siluett.



Biskopsgårdens vattentorn.

Sociala förutsättningar

Biskopsgården hade år 2020 ett invånarantal på 19 400. Större delen av Biskopsgården har långt färre bostadsrätter och äganderätter än göteborgssnittet. Västra Biskopsgården är ett område där många socioekonomiska riskfaktorer sammanfaller. Andelen barn som inte är inskrivna på förskola är hög.

Service är främst lokaliserad till de lokala torgen, och Vårväderstorget är utpekad som en *tyngdpunkt* i stadens utbyggnadsplanering. En kommunal lekplats finns vid Svarte mosse där mycket folk vistas sommartid. Svarte mosse är ett sammanhängande naturområde med inslag av park. Området ingår i stadens övergripande grönstruktur genom att utgöra en del av Hisingens gröna kil. Svarte mosse ska bli en stadsdelspark. Det finns viktiga naturkvaliteter och området har stora potential att fungera som ett rekreationsområde med höga kvaliteter.

Synpunkter som framkom under barnkonsekvensanalysen (utförd 2021-12-15) är att förskolans läge, med utsikt över Svarte mosse, uppskattas. Gården fungerar bra och upplevs som trygg, men är mörk kvällstid.

Trafik, parkering, kollektivtrafik och tillgänglighet

Området nås med bil från Solvådersbyn som har sin målpunkt vid småhusområdet, förskolan och vattentornet.

Cyklister cyklar i blandtrafik längs Flygvädersgatan. En cykelbana finns längs Sommarvädersgatan, cirka 400 meter öster om förskolan. En cykelbana går även på västra sidan om förskolan.

Verksamheten saknar idag tydliga parkeringsplatser. Cirka fem parkeringsplatser finns nedanför vattentornet, men nyttjas främst av Kretslopp och vatten. Förskolans personal samt föräldrar parkerar i stället på en asfalterad väg strax öster om förskolan. En yta med 15 parkeringsplatser finns vid Solvådersgatan och ligger inom mark planlagd för *S, skola*,

fritidshem, barnstuga och fritidslokaler. Parkeringarna arrenderas sedan 2014 av en bostadsrättsförening.

Närmaste kollektivtrafikhållplats, *Friskväderstorget*, är belägen vid Sommarvädersgatan ungefär 350 meter (fågelvägen) från planområdet. Tillgängligheten anses som god.

Planområdet är kuperat och förskolan ligger på en höjd. Enligt personal på förskolan fungerar gården bra över lag. Dock är den kuperad på vissa ställen, vilket gör det svårt med tillgängligheten för personer med funktionshinder. Dock ser man att det är positivt med vissa kuperade områden då det även skapar variation och utmaning.



Gatunät

Service

Planområdet ligger cirka 300 meter från Friskväderstorget där bland annat matbutik och vårdcentral finns. Det finns ett flertal förskolor i området och Sjumilaskolan (årskurs F-9)

finns strax norr om Friskvåderstorget. En kommunal lekplats finns vid Svarte mosse samt cirka 700 meter öster om planområdet.



Informationskarta

Teknisk försörjning

Fastigheten har anslutningar för VA som är anslutna med en dagvatten-, spillvatten och dricksvattenservis norr om fastigheten. Dagvatten från planområdet avleds till reningsverket Ryaverket.

Fastigheten är ansluten till el, tele och fiber.

Fastigheten saknar anslutning till fjärrvärme och fjärrkyla. Närmsta fjärrvärmeledning är förlagd en bit österut. Det behöver utredas om fastigheten kan ansluta till dessa.

Risk och störningar

Buller

En bullerutredning enligt PBL 4 kap 33a§ bedöms med hänsyn till bullersituationen inte behövas. Ytan där förskolegården föreslås bedöms ha en ekvivalent ljudnivå runt 40–45 dB(A), vilken anses som acceptabelt enligt gällande riktlinjer.



Kartan nedan visar den dygnskvivalenta ljudnivån dB(A). Den röda streckade linjen beskriver planområdets ungefärliga läge och utbredning.

Luftkvalitet

Luftkvaliteten bedöms som god. Enligt Miljöförvaltningens översiktliga beräkningar av kväveoxidhalterna underskrids miljökvalitetsnormer med god marginal.

Detaljplanens innebörd och genomförande

Detaljplanen medger en ändrad användning från **S**, skola, fritidshem, barnstuga och fritidslokaler till **S₁**, förskola. Planen föreskriver att befintlig byggnad rivs och ersätts med en ny byggnad i två våningar. Angöring för sophantering och leveranser kommer ske genom rundkörning inom entréområdet, söder om byggrätten. Parkering för hämta/lämna föreslås inom entréområdet och parkering för sysselsatta föreslås längs Solvådersbyn.

Den befintliga gemensamhetsanläggningen (ga:6) för körväg samt gång- och cykelväg ska fortsatt finnas kvar, men omprövas efter den nya utformningen.

En yta planläggs som allmän plats, **PARK** och möjliggör bland annat för bänkar och belysning längs gångvägen, väster om förskolan. En yta planläggs som allmän plats, **NATUR** vilket överensstämmer med dagens faktiska användning.

Lokalförvaltningen är exploatör. Lokalförvaltningen bygger på Stadsledningskontorets uppdrag och ansvarar således för utbyggnaden på kvartersmarken. Ett kommuninternt markupplåtelseavtal ska upprättas mellan fastighetsnämnden och lokalnämnden.

En exploatering enligt planförslaget förutsätter att en del av parkeringsytan som arrenderas av närliggande bostadsrättsförening tas i anspråk. Antalet parkeringsplatser som inte längre kan nyttjas av föreningen beräknas minska med ungefär fem platser.

Kommunen är huvudman för allmän plats och ansvarar för utbyggnad och framtida drift och underhåll. Lokalförvaltningen ansvarar för utbyggnad av kvartersmark.

Bebyggelse

Föreslagen byggnad uppförs i två plan, vilket ryms inom den högsta tillåtna nockhöjden om +92,0 meter över nollplanet. Tomtens höjd över nollplanet är cirka +79,0 meter, vilket innebär en nockhöjd på cirka +13,0 meter.

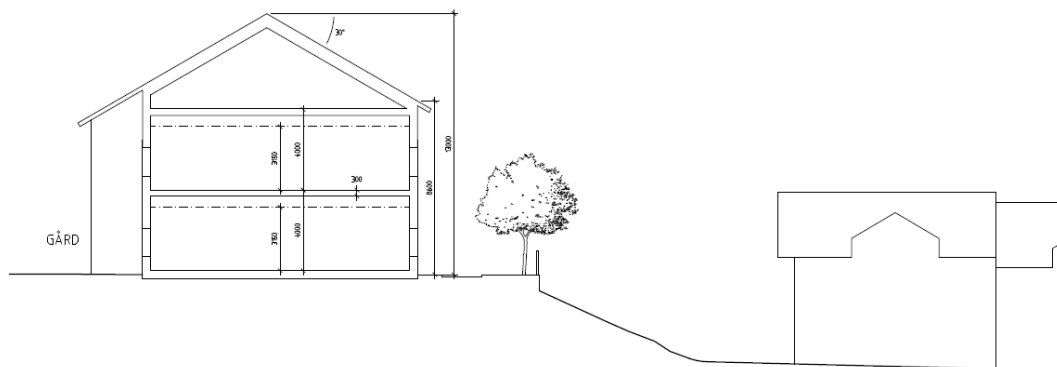
Planens byggrätt för huvudbyggnad är på cirka 800 m² byggnadsarea, detta ger i två plan totalt 1600 m² bruttoarea. Utöver huvudbyggnaden får komplementbyggnader som hör till förskolans verksamhet uppföras. Planens sammanlagda byggrätt för komplementbyggnader är på 80 m².

Huvudbyggnadens takvinkel tillåts vara minst 15 grader och max 30 grader.

Den inhägnade gården kommer att utökas med 2900 m² för att klara stadens riktlinjer om friyta utomhus. Det innebär även att fler plana ytor kommer inkluderas i förskolegården.

Huvudbyggnadens placering regleras till planområdets östra del där befintlig byggnad står. Komplementbyggnaden tillåts uppföras inom större delen av förskolegården.

Ingen bebyggelse tillåts inom 6 meter från fastighetsgränsen mot bostadshusen öster om planområdet.



Sektion, sett från söder. Bild: Norconsult

Kulturmiljö

Det intilliggande vattentornet är ett element som är viktigt för stadsbilden. Elementet bedöms dock inte påverkas av planen då vattentornet fortfarande kommer vara betydligt högre och synligt efter planens genomförande.

Bevarande, rivning

Vid planens genomförande kommer befintlig förskola att rivas.

Trafik, parkering, kollektivtrafik och tillgänglighet**Gator, GC-vägar**

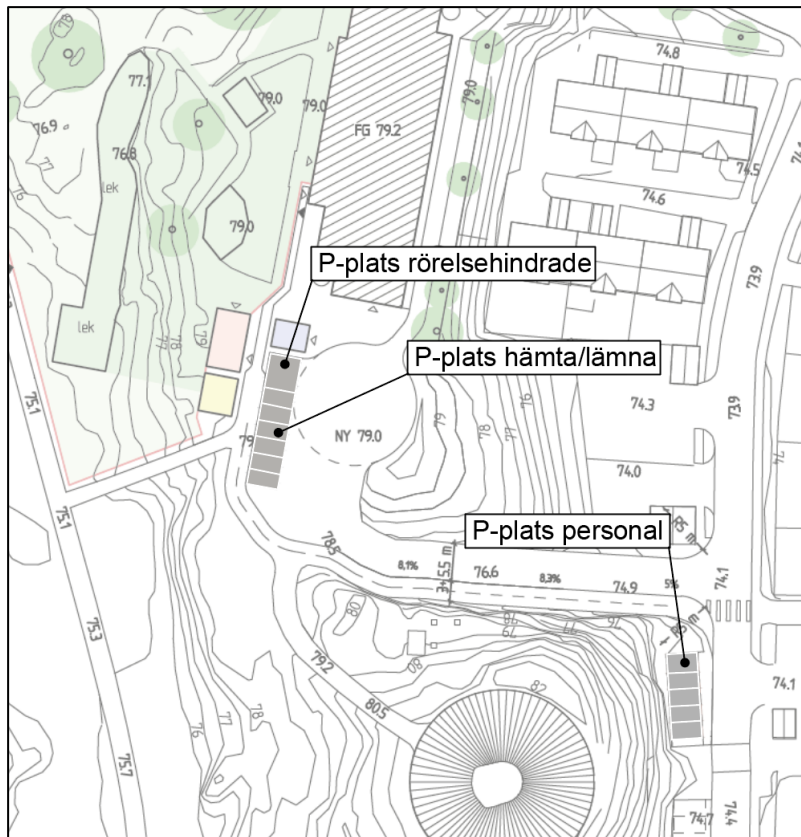
Planområdet kommer även fortsättningsvis anslutas via Solvädersbyn. Solvädersbyn har låga trafiknivåer då målpunkterna i huvudsak är småhusområdet samt förskolan och vattentornet. En utökning av förskolan innebär att fler barn ska hämtas och lämnas, vilken kan medföra en marginell ökning av biltrafiken jämfört med idag. I dagsläget omfattas endast körbana av fastigheten Biskopsgården 103:1 och trottoaren ligger inom fastigheten Biskopsgården 61:12. Planområdet föreslås utökas så att körbana samt trottoar omfattas av planområdet. För att skapa bättre förutsättningar för leveranser, avfallshantering samt gång- och cykel ska angöringsvägen ha en bredd om minst 7 meter. Planen säkrar att gemensamhetsanläggningen (ga:6) kan omprövas och anpassas efter framtida utformning.

Parkering, cykelparkering

Planområdet ligger inom *zon B*, vilket ger ett startvärde på 0,9 parkeringsplatser för sysselsatta, och inom *Övriga staden* vilket ger ett startvärde på 1,4 parkeringsplatser för hämta/lämna. För förskolor görs ett avdrag på 15 procent om projektet har god sammanvägd tillgänglighet. Aktuellt planområde bedöms ha en god sammanvägd tillgänglighet, enligt stadens anvisningar har därför parkeringstalen för sysselsatta bedömts till 5 parkeringsplatser och för hämta/lämna till 6 parkeringsplatser samt 1 parkeringsplats för rörelsehindrade.

Parkering för sysselsatta föreslås längs Solvädersbyn där det finns cirka 15 parkeringsplatser. Fem av dessa planläggs som *S₁, förskola*. Parkeringsplatserna längs Solvädersbyn hyrs ut till en bostadsrättsförening. I dagsläget har bostadsrättsföreningen 186 parkeringsplatser på 124 bostäder, vilket ger 1,5 parkeringsplatser per bostad. Enligt dagens anvisningar ska en- och tvåbostadshus ha 1 parkeringsplats för boende och 0,1 parkeringsplats för besökande om dessa samnyttjas. Det bedöms som möjligt att de 5 parkeringsplatser som planläggs för förskola kan samnyttjas med besökare till intilliggande bostäder under de tider som verksamheten är stängd (klockan 19:00-06:00 samt under helger). Bostäderna har god tillgång till parkering enligt dagens anvisningar.

Parkering för hämta/lämna föreslås i anslutning till vändplatsen vid förskolan för att skapa korta ledtider för de som hämtar och lämnar. En parkering för rörelsehindrade kan anläggas inom 25 meter från huvudentrén.



Illustrationsritning över parkering

Det finns utrymme att anlägga cykelparkering och väderskydd inom korsmarken.

Angöring och leveranser

Planen möjliggör en vändyta så att vändning kan se utan backning. Återvinningsbyggnad placeras så att avståndet understiger 25 meter.

Kollektivtrafik

Planen förutsätter ingen utbyggnad av kollektivtrafik.

Tillgänglighet

Parkering för rörelsehindrade kan anordnas inom 25 meter från huvudentrén.

Byggnadernas tillgänglighet säkerställs genom att skapa tillgängliga entréer. Det bevakas vidare i bygglovsskedet.

I enlighet med Sveriges ratificering om rättigheter för personer med funktionsnedsättning ska förskolegården, förskolebyggnaden och angöringsytor gestaltas med en universell utformning för att fungera för alla barn och arbetstagare. Inom fastigheten finns även mer kuperade områden, vilka är värdefulla att behålla för att skapa variation och utmaning för flertalet barn. Det är positivt för tillgängligheten om förskolegården utökas så att fler plana ytor hamnar inom gården. Vid utformning av gården bedöms det som viktigt att se över gångstråken för att få en helhetsbild av var tydliga gångstråk ska vara för att få en god tillgänglighet till fler delar av gården.

Service

Tillgängligheten till kommunal service ökar genom att förskolan föreslås utökas från tre till sex avdelningar. Någon annan service bedöms inte påverkas.

Friytor och naturmiljö

Friytor

Enligt stadens riktlinjer ska det finnas minst 35 kvadratmeter friyta per barn utomhus. Detaljplanen ger möjlighet till en förskolegård om cirka 4300 kvadratmeter. Vilket ger cirka 40 kvadratmeter friyta per barn, baserat på 108 barn (sex avdelningar).

Naturmiljö

I detaljplanen från 1993-02-02 är hela fastigheten, Biskopsgården 103:1, planlagd för *S, skola, fritidshem, barnstuga och fritidslokaler*. Dock nyttjas inte hela fastigheten som förskolegård och det finns en bestämmelse som anger att stora delar av befintlig naturmark ska bevaras inom kvartersmarken. I rubricerad detaljplan kommer en del av fastigheten som inte bedöms som lämplig att nyttja som förskolegård planläggs som allmän plats, **PARK** och **NATUR**. En yta om 625 m² intill Flygvädersgatan och gångvägen planläggs som **PARK**. Ytan föreslås ingå i entréområdet för den framtida stadsparken. En remsa på 2 meter intill gångvägen väster om planområdet planläggs också som **PARK** för att möjliggöra uppförandet av bänkar och belysning längs gångvägen.

En yta om 785 m² i södra delen av planområdet planläggs som **NATUR**. Ytan är idag trädbevuxen och en gångväg går genom området, vilket blir en naturlig avskärning från förskolegården. Gångvägen kommer ligga inom allmän plats.

På förskolegården finns tre sälgar som alla har en del död ved och håligheter eller begynnande håligheter. Dessa bedöms vara särskilt skyddsvärda och har givits skydd i plankartan genom skyddsbestämmelsen, *n₁, trädet får endast fällas om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk*. Gestaltning av förskolegård måste anpassas för att träden och dess rötter inte ska ta skada. Läs mer om hanteringen av eventuell sanering av mark vid de särskilt skyddsvärda träden under "Övriga åtgärder - Markmiljö" sida 25.

En grupp med åtta träd (björk och en prunus) söder om byggnaden kommer behöva tas ned till följd av en ny vändyta. Björkarna ska kompenseras med minst lika många nya träd inom lämpliga delar av förskolegården.

Den trädrad med björkar och en lönn som finns öster om förskolan riskerar att påverkas när byggnaden ersätts med en ny byggnad i två våningar. Trädraden omfattas av det generella biotopskyddet enligt MB 7 kap. 11 §. Inom ett biotopskyddsområde får man inte bedriva en verksamhet eller vidta en åtgärd som kan skada naturmiljön, så som ingrepp trädens i rotzon, trädstam och trädkrona utan dispens från länsstyrelsen. Om det finns särskilda skäl, får dispens från förbudet ges i det enskilda fallet. Dispens kommer ansökas hos länsstyrelsen i fortsatt arbete med detaljplanen.

Upphävande av strandskydd

Planområdet ligger delvis inom område där strandskydd återinträder vid planläggning. Detaljplanen innebär upphävande av strandskyddet för kvartersmark inom fastigheten Biskopsgården 103:1.

Marken är sedan länge ianspråktagen för förskola och förslaget innebär ingen större förändring från dagens situation. Marken är i gällande detaljplan planlagd för skoländamål, dock nyttjas inte hela fastigheten för förskolegård. I rubricerad detaljplan är

det väsentligt att en större del av fastigheten utgörs av förskolegård för att stadens riktlinjer för friyta utomhus ska uppnås. En utökning av förskolan behövs för att möta behoven av befintliga och tillkommande bostäder. Utöver det kommer allmänheten fortsättningsvis ha tillträde till strandmiljön då området närmast sjön ska ingå i stadsparken för Svarte Mosse.

Skälen till upphävande av strandskyddet är:

- Området där strandskyddet upphävs är beläget på redan ianspråktagen mark och saknar därför betydelse för strandskyddets syften, MB 7 kap. 18 c § p. 1.
- Området där strandskyddet upphävs behövs för att utvidga en pågående verksamhet och utvidgningen kan inte ske utanför området, MB 7 kap. 18 c § p. 4.

Sociala aspekter och åtgärder

Det är positivt att området får bättre tillgång till förskoleplatser då det finns ett stort behov av förskoleplatser i Biskopsgården för att möta behoven av befintliga och tillkommande bostäder. Förskolan utökas på en plats med närhet till bostäder, service och kollektivtrafik samt en god luftmiljö och ljudmiljö.

I samband med att befintlig förskola utökas kommer den inhägnade gården utökas, vilket innebär att stadens riktlinje om 35 m² friyta per barn utomhus uppnås. Gårdens utformning kommer även ses över, vilket kommer öka tillgängligheten.

Planens genomförande innebär att en vändyta anordnas så att fordon kan vända utan att backa samt att entréområdets utformning och gångstråk kommer ses över med syfte att skapa en säker miljö ur trafiksynpunkt.

Teknisk försörjning

Dagvatten

En dagvatten- och skyfallsutredning har tagits fram av Ramboll (daterad 2022-03-09). Dagvatten avleds idag till reningsverket, Ryaverket, via kombinerat avloppssystem för spill- och dagvatten. Slutrecipienten är Rivö Fjord genom Göta Älv. Rivö Fjord klassas som en mindre känslig recipient och är klassad med miljökvalitetsnormer.

Separering av dagvatten

En separering av planområdets dagvatten efter exploatering har efterfrågats av Kretslopp och vatten. Utredningen har därför undersökt hur det kommer att påverka recipienten. Konsekvensen av detta är att föroreningsbelastningen på recipienten skulle öka i och med exploateringen, även om planområdets föroreningssituation förbättras. Detta förklaras av att recipienten inte är belastad av planområdet idag, då dagvatten först genomgår rening i Ryaverket. Ökning av föroreningsbelastningen, som ett direkt utsläpp av dagvatten i recipienten medför, bedöms som acceptabelt om föroreningssituationen från planområdet förbättras. Det grundas i att mer tillskottsvatten till Ryaverket riskerar att skapa bräddningsproblematik som påverkar recipienterna.

Det finns två alternativ för att avleda dagvatten från fastigheten och ansluta till det allmänna VA-ledningsnätet:

- 1) Fastigheten kan ansluta till den befintliga anslutningspunkten på norra sidan av fastigheten som ansluts till ett kombinerat avloppsledningsnät.
- 2) En ny anslutningspunkt anläggs på den västra sidan av fastigheten som skulle kunna anslutas till en dagvattenledning, cirka 40 meter från fastigheten.

Båda alternativ innebär en förbättring då dagvattnet kommer renas och fördröjas mer än vad det gör idag. Beslut om anslutningspunkt kommer tas i ett senare skede när det finns mer information om tidplan för separering i Biskopsgården.

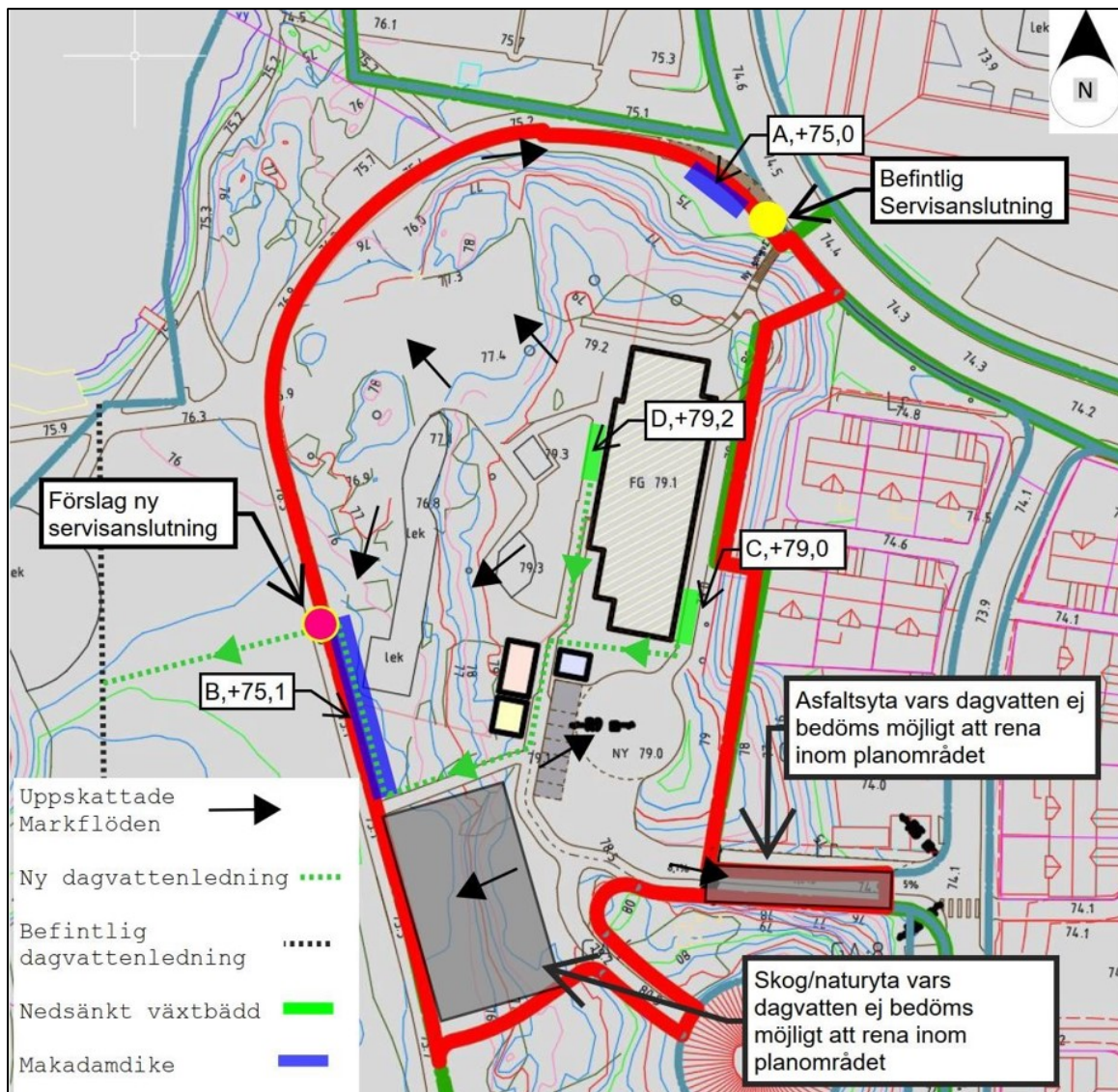
Förslag på hantering av dagvatten

Enligt beräkningar krävs fördröjning och enklare rening av dagvattnet inom planområdet.

Dagvatten som genereras på förskolegårdens västra del föreslås omhändertas av ett makadamdike. Vatten som genereras av de hårdgjorda ytorna runt byggnaden, vändplatsen och parkeringen föreslås ledas med hjälp av brunnar och dagvattenledningar till makadamdiket. Ett makadamdike föreslås även i planområdets nordöstra del för att hantera den mindre mängd dagvatten som genereras från de gräsbeklädda ytorna. Makadamdiket föreslås anslutas till den befintliga servisledningen och den befintliga kombinerade ledningen som finns vid Flygvädersgatan.

Två växtbäddar föreslås mot förskolans östra fasad. Dessa ska hantera dagvatten som genereras från taket. Växtbäddarna föreslås anslutas till dagvattenledningen som leder till makadamdiket och dagvattenledningen väst om planområdet.

Utredningen visar att dagvatten efter rening underskrider föroreningshalterna för samtliga riktvärden. Föroreningsmängderna kommer inte öka efter exploateringen med föreslagen rening, varpå miljö kvalitetsnormerna bedöms som uppfyllda. Det bedöms som möjligt att möta stadens krav på fördröjning samt följa de reningskrav som ställs gällande föroreningshalt och belastning.



Förslag på placering av åtgärder för fördröjning och enklare rening

Skycfall

Det bedöms inte finnas någon skyfallsproblematik kopplat till föreslagen exploatering eller försämring av skyfallssituationen nedströms. Ingen skyfallsåtgärd anses nödvändig. En robust höjdsättning av byggnader och entréer föreslås. Höjdsättningen ska göras på ett sådant sätt att inga nya instängda områden skapas.

Vatten och avlopp

Fastigheten kan använda de befintliga serviserna norr om fastigheten. Det kommer inte krävas någon VA-utbyggnad. Inför byggnation ska berörd exploatör kontakta Kretslopp och vatten för information om de tekniska förutsättningarna avseende VA-anslutningen.

Värme

Det behöver utredas om fastigheten kan ansluta till fjärrvärme.

El och tele

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.

Inom planområdet har Göteborg Energi GothNet AB befintliga ledningar som måste beaktas och hanteras inom projektet. Innan markarbeten eller återställningsarbeten påbörjas i anslutning till optofiberkablar ska anmälan göras till Göteborg Energi GothNet AB.

Avfall

Avfallshanteringen ska placeras mot gatan och avståndet får maximalt vara 25 meter från sopbilens bakända till mitten på avfallsutrymmet. Planen ger möjlighet att placera avfallsutrymme mellan huvudbyggnad och vändplan så att det blir möjligt.

Övriga åtgärder

Geotekniska åtgärder

Marken inom planområdet bedöms ur geoteknisk och bergteknisk synpunkt som lämplig för föreslagen exploatering. Byggnadens placering och höjdsättning av blivande färdig golv- och marknivå är avgörande för vilken typ av grundläggning som blir lämplig, och om det kommer krävas sprängningsarbeten. Det föreligger ingen risk för bergras eller blocknedfall och inga åtgärder krävs under rådande förhållanden. För bygglov och startbesked kommer det krävas att en platsspecifik bergteknisk undersökning för att fastställa lämpligaste grundläggning av föreslagen exploatering.

På normalradonmark ska nya byggnader uppföras radonskyddade, det vill säga en grundkonstruktion som inte har uppenbara otätheter mot markluft. Rör genomföringar i bottenplatta ska tätas.

Markmiljö

En miljöteknisk markundersökning (daterad 2022-01-31) har utförts och visar att delar av fastigheten har föroreningshalter som överskrider Naturvårdsverkets generella riktvärden för *känslig markanvändning* (KM) men under riktvärdet för *mindre känslig markanvändning* (MKM).

Detekterade halter av bly fanns i en provpunkt och PAH i tre provpunkter var över känslig markanvändning. Samtliga var ytliga jordprover på 0–0,3 meter. Tre av dessa prover var uttagna i områdets södra del och en punkt i områdets norra del.

Då föreslagen markanvändning motsvarar *känslig markanvändning* finns ett saneringsbehov. På plankartan finns en bestämmelse, **a₃** som anger att startbesked inte får ges för ändrad markanvändning förrän markens lämplighet för bebyggelse säkerställs genom sanering av förorenad mark och att marken ska klara gällande krav för aktuell markanvändning.

Kompletterade provtagning av jordtyper vid de påträffade föroreningarna rekommenderas för att bedöma eventuell föroreningsutbredning. När avgränsningen genomförts rekommenderas att de ytliga jordlagren avlägsnas i de delar där föroreningar påträffats. Dessa ska sedan ersättas med ny yttjord.

Skulle ett saneringsbehov uppstå vid träden som är försedda med skyddsbestämmelse ska trädvårdsexpertis vara involverad så att eventuell marksanering sker utan att rotsystemet skadas.

Buller

Bullernivåerna vid planområdet är enligt tillgängligt material mycket låga. Inga särskilda åtgärder behövs för att klara gällande riktlinjer. Någon bullerutredning bedöms med hänsyn till bullersituationen inte krävas. Skälen motiveras under ”Planens syfte och förutsättningar – Buller” på sida 16.

Luft

Inga åtgärder bedöms behövas för att uppfylla goda förhållanden avseende luftmiljön.

Skuggning

En ny förskola i två våningar innebär att bostäder öster om förskolan kommer att skuggas något mer än tidigare. Bostäderna bedöms ha goda solljusförhållanden även efter planens genomförande.



Befintligt utseende

Vår/höstdagjämning kl 8



Befintligt utseende

Vår/höstdagjämning kl 12



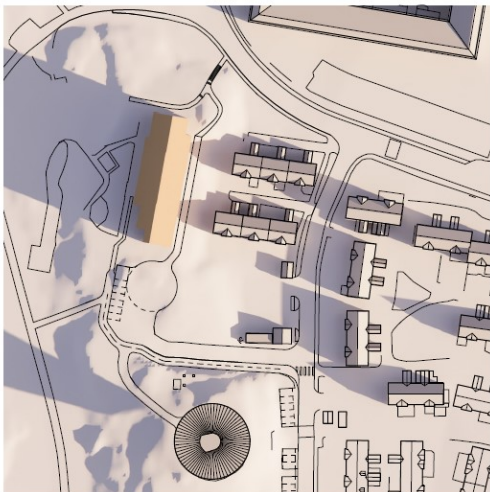
Befintligt utseende

Vår/höstdagjämning kl 14



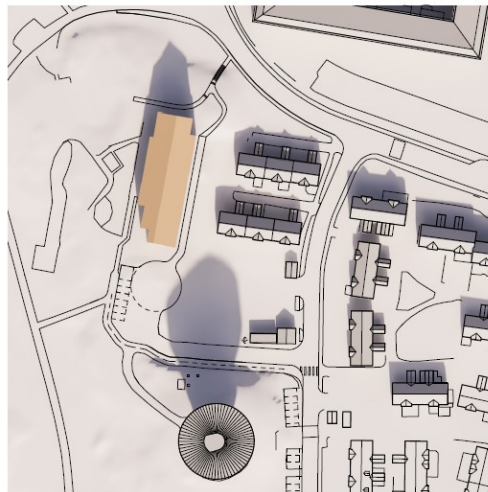
Befintligt utseende

Vår/höstdagjämning kl 17



Blivande utseende

Vår/höstdagjämning kl 8



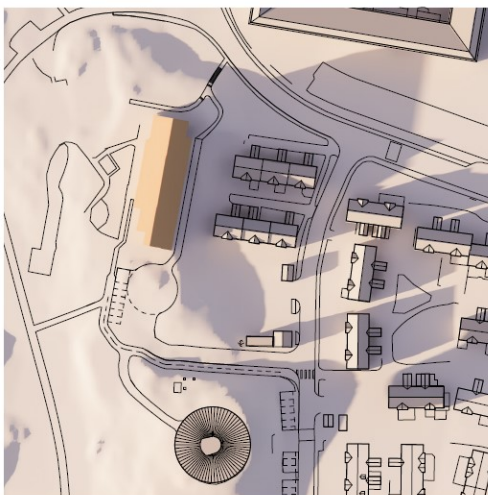
Blivande utseende

Vår/höstdagjämning kl 12



Blivande utseende

Vår/höstdagjämning kl 14



Blivande utseende

Vår/höstdagjämning kl 17

Kompensationsåtgärder

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

Funktionerna som bedöms påverkas negativt är *Pollinering*, *Blomning*, *Mötesplats*, *Picknick* och *Lokalklimat*. De funktioner som ska kompenseras är *Mötesplats*, *Picknick*, *Pollinering* och *Lokalklimat*. *Blomning* hör till den biotopskyddade trädraden med en lönn (som är ett blommande träd) öster om byggnaden. Biotopskydd som tas ned ska kompenseras enligt miljöbalken och ingår inte i samma frivilliga arbete med kompensationsåtgärder som stadens arbete.

Åtta träd söder om befintlig byggnad kommer behöva tas ned till följd av en ny vändyta. Detta bedöms ge en negativ påverkan på funktionen *Lokalklimat* och *Pollinering*. Träden ska kompenseras inom kvartersmarken.

Det finns en sittplats i planområdets västra del som upplevs som allmän. Genom att den inhägnade förskolegården utökas kommer funktionerna *Mötesplats* och *Picknick* påverkas negativt. Funktionerna ska kompenseras genom att en sittplats anordnas inom den framtida stadsparken, Svarte mosse.

I övrigt bedöms planens genomförande ha en liten effekt på olika ekosystemtjänster eftersom det stora grönområdet, Svarte mosse, tar hand om många av funktionerna. Planens genomförande bedöms inte innebära några stora förändringar på miljön då byggnaden föreslås i samma läge och några mindre ytor planläggs som natur- eller parkmark. Att träd och buskar inom förskolegården bevaras är positivt för funktionerna *Pollinering*, *Blomning* och *Lokalklimat*. I planen kommer tre träd att förses med skyddsbestämmelse då dessa pekats ut som särskilt skyddsvärda. I övrigt styr inte planen hur förskolegården utformas, men för verksamheten är det positivt om träd och grönska kan bevaras.

Grönytefaktor

Göteborgs stad arbetar med grönytefaktorer i plan- och exploateringsprojekt för att säkerställa att göteborgarna även i framtiden har tillgång till grönska och dess ekosystemtjänster. Grönytefaktor är ett mått på hur mycket ekosystemtjänster ett område ger, det vill säga hur mycket hjälp vi får av gröna och blå ytor för att hantera platsens miljöutmaningar. Utifrån satta målnivåer och att utgå från platsens behov och förutsättningar styr metoden mot de åtgärder som är mest effektiva och bäst behövs. Kommunen tillsammans med exploatören tar fram beskrivningar på hur olika ytor ska hanteras.

Enligt tidigare inventering har förskolan en grönytefaktor på 0,40. Målnivån för grönytefaktor inom planen bedöms till 0,45. Planens genomförande innebär fler barn som nyttjar förskolegården vilket innebär ett högre slitage på ytor, men eftersom förskolegården utökas och fler stora träd kommer omfattas av förskolegården är bedömningen att målvärdet kommer uppnås.

Fastighetsindelning

Syftet med fastighetsindelningen är att möjliggöra uppförandet av en ny förskola.

Fastighetsindelning ska ske i enlighet med detaljplanen.

Detaljplanen medger fastighetsregleringar och till följd av dessa ombildas Biskopsgården 103:1 till en skolfastighet. Biskopsgården 103:1 blir då varaktigt lämpad för sitt ändamål. Genom fastighetsreglering ska ett markområde överföras från Biskopsgården 103:1 till Biskopsgården 830:751 och till Biskopsgården 730:527. Det ska även överföras ett markområde från Biskopsgården 61:12 till Biskopsgården 103:1. Marköverföringarna till Biskopsgården 730:527 och Biskopsgården 830:751 görs för att de markområden som planläggs som allmän plats NATUR och allmän plats PARK inte ska höra till Biskopsgården 103:1. Marköverföringen från Biskopsgården 61:12 görs för att hela körbanan och trottoaren ska ligga inom Biskopsgården 103:1.

Gemensamhetsanläggningen, Biskopsgården ga:6 med ändamålet körväg, gång- och cykelväg, behöver omprövas. Omprövningen syftar till att lokalisera gemensamhetsanläggningens utformning till befintlig körväg, - gång och cykelväg. Det är alltså lämpligt att anpassa gemensamhetsanläggningen till faktiska förhållanden.

Planbestämmelser gällande användningen av kvartersmark och allmän platsmark framgår av plankarta. Det finns inga fastighetsindelningsbestämmelser.

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. I anslutning till planområdet finnas allmän plats med kommunalt huvudmannaskap.

Anläggningar inom kvartersmark

Lokalnämnden ansvarar för och bekostar utbyggnad av anläggningar inom kvartersmark.

Drift och förvaltning

Kommunen, genom lokalnämnden, ansvarar för framtida drift och underhåll av förskola och övriga anordningar inom kvartersmarken.

Deltagande fastigheter i Biskopsgården ga:6 ansvarar för framtida drift och underhåll av de anläggningar som ingår i gemensamhetsanläggningen.

Park- och naturmarken förvaltas av Park- och Naturförvaltningen.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsrättsliga konsekvenser

Biskopsgården 103:1 planläggs för i huvudsak för förskola och för allmän plats, PARK och NATUR. Ett markområde behöver därmed regleras från Biskopsgården 103:1 till Biskopsgården 830:751.

Fastighetsgränsen mellan Biskopsgården 61:12 och Biskopsgården 103:1 går i körbanan. En marköverföring är därmed nödvändig så att hela körbanan och trottoaren ligger inom Biskopsgården 103:1.

Fastighet	Erhåller mark	Avstår mark	Markanvändning
Biskopsgården 61:12	75 kvm		Kvartersmark, skola
Biskopsgården 103:1		75 kvm	Kvartersmark, skola
Biskopsgården 103:1		785 kvm	Allmän plats, natur
Biskopsgården 830:751	785 kvm		Allmän plats, natur
Biskopsgården 103:1		247 kvm	Allmän plats, park
Biskopsgården 830:751	247 kvm		Allmän plats, park
Biskopsgården 103:1		379 kvm	Allmän plats, park
Biskopsgården 730:527	379 kvm		Allmän plats, park

Mark ingående i allmän plats, inlösen

All allmän platsmark inom planområdet ägs för närvarande av kommunen och därmed föreskriver genomförandet ingen inlösningsskyldighet.

Fastighetsbildning

Fastighetsbildning ska ske i enlighet med detaljplanen så att det aktuella markområdet för skoländamål utgör en egen fastighet. Den definitiva utformningen fastigheten får fastställs i samband med lantmäteriförrättningen.

Före beviljande av bygglov ska fastighetsbildningen vara genomförd.

Kommunen står för kostnaden avseende kvartersmark för förskola, allmän platsmark, park, och eventuell omprövning av gemensamhetsanläggning Biskopsgården ga:6.

Gemensamhetsanläggningar

Gemensamhetsanläggningen, Biskopsgården ga:6, med ändamålet körväg, gång- och cykelväg, behöver omprövas. En omprövning av Biskopsgården ga:6 syftar till att lokalisera gemensamhetsanläggningens utformning till befintlig körväg, - gång och cykelväg.

Servitut

Detaljplanen påverkar inte något servitut.

Ledningsrätt

Befintlig ledningsrätt för starkström, lantmäteriakt 1480K-2004F329.3, finns inom Biskopsgården 61:12. Rättigheten ska ligga kvar i sitt befintliga läge men även belasta Biskopsgården 103:1.

Ledningsägare är skyldig 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 och ledningsrätt.

Markavvattningsföretag

Detaljplanen påverkar inte något markavvattningsföretag.

Ansökan om lantmäteriförrättning

Kommun, genom fastighetsnämnden, ansöker om och bekostar erforderlig fastighetsbildning avseende fastighetsreglering av kvartersmark för skoländamål. Kommunen ansöker även om omprövning av Biskopsgården ga:6 och eventuell ledningsrätt för VA-ledningar. För andra ledningar får ledningsägare ansöka om eventuell lantmäteriförrättning.

Avtal

Befintliga avtal som berörs

Befintligt arrendeavtal för parkering mellan kommunen och en intilliggande bostadsrättsförening kommer att sägas upp. Avsikten är att ett nytt arrendeavtal ska tecknas med bostadsrättsföreningen för att de fortsatt ska ha möjlighet att nyttja del av planområdet för parkering. Antalet parkeringsplatser som inte längre kan nyttjas av föreningen beräknas minska med ungefär fem platser.

Biskopsgården 103:1 område 1 omfattas delvis av ett kommuninternt avtal där fastighetsnämnden upplåter mark till lokalnämnden för skoländamål. Avtalet behöver redigeras till att omfatta hela Biskopsgården 103:1 område 1.

Avtal mellan kommun och exploatör

Lokalnämnden är byggherre och ansvarar således för utbyggnaden på kvartersmarken. Ett kommuninternt markupplåtelseavtal ska upprättas mellan fastighetsnämnden och lokalnämnden.

Tidplan

Samråd: 3 kvartalet 2022

Granskning: 4 kvartalet 2022

Antagande: 1 kvartalet 2023

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

Förväntad byggstart: 2 kvartalet 2023

Färdigställande: 4 kvartalet 2024

Upplysningar

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

Tre särskilt skyddsvärda sälgar finns inom planområdet.

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 10 år från den dag då beslutet att anta planen vinner laga kraft. 10 år bedöms vara en rimlig tid för utbyggnad enligt planförslaget.

Överväganden och konsekvenser

Avvägningar har gjorts mellan olika intressen. En utökning av förskolan behövs för att möta behoven av befintliga och tillkommande bostäder. Den nya byggnaden medger sex avdelningar och en byggnad i två våningar. Således kan stadens riktlinjer om friyta utomhus uppnås. En utökning av förskolan kommer troligtvis innebära en viss ökning av trafik, dock bedöms det som positivt att förskolan utökas på en plats med närhet till bostäder, service och kollektivtrafik.

En högre byggnad innebär att bostäder öster om förskolan kommer skuggas något mer än tidigare, bedömningen är dock att bostäderna fortsatt kommer att ha goda solljusförhållanden. Genom att den inhägnade förskolegården föreslås utökas kommer vissa delar som idag upplevs som allmänna försvinna. Planen kommer dock säkerställa en remsa parkmark längs gångvägen, väster om förskolan, för att möjliggöra för belysning och bänkar.

Motiv till detaljplanens reglering

Beteckning	Bestämmelse	Motiv till reglering	Läge i kartan
Användningsbestämmelser för allmän plats			
PARK	Park	Mark som ska ingå i entréområdet för framtida stadspark samt möjliggöra att belysning och bänkar kan uppföras på östra sidan av gångvägen.	I norra delen av planområdet samt en remsa på 2 meter längs gångvägen i planområdets västra del
NATUR	Natur	En trädbevuxen yta i sydvästra delen av planområdet för att säkerställa att områdets natur-karaktär bevaras. En gångväg går genom området, vilket blir en naturlig avskärning från förskolegården. Gångvägen kommer ligga inom allmän plats	I sydvästra delen av planområdet
Användningsbestämmelser för kvartersmark			
S ₁	Förskola	Planens syfte är att möjliggöra en utökning av befintlig förskola.	
Egenskapsbestämmelser			
e ₁	Största byggnadsarea är 800 m ²	Begräsning på huvudbyggnaden.	I östra delen av planområdet, där huvudbyggnad ska uppföras
e ₂	Största sammanlagda byggnadsarea är 80 m ² för komplementbyggnader inom användningsområdet	Begränsning på komplementbyggnader.	I västra delen av planområdet, inom förskolegården.
Korsmark (symbol)	Marken får endast förses med komplementbyggnad	Tillåta att komplementbyggnader kan uppföras inom den inhägnade förskolegården.	I västra delen av planområdet, inom förskolegården.
Prickmark (symbol)	Marken får inte förses med byggnad	Reglera att inga byggnader uppförs inom 6 meter från	Öster om huvudbyggnaden

		fastighetsgränsen mot bostäderna i öster. Reglera att inga byggnader uppförs inom området som ska nyttjas som tillfartsväg, gångväg och vändyta. Säkerställa att ga:6 kan ombildas.	
h ₁	Högsta nockhöjd är +92,0 meter över angivet nollplan	Begränsning på huvudbyggnad för att möjliggöra två våningar förskola samt teknikutrymme.	I östra delen av planområdet, där huvudbyggnad avses uppföras
n ₁	Trädet får endast fällas om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk	För att skydda träd som pekats ut som värdefulla.	Inom förskolegården, väster om huvudbyggnaden
gång ₁	Gångväg	Bevara befintlig gångväg.	Planområdets södra del, inom mark som planläggs som naturmark
o ₁	Största takvinkel är 30 grader	Reglera att huvudbyggnadens takvinkel inte överstiger 30 grader.	I östra delen av planområdet, där huvudbyggnad avses uppföras.
o ₁	Minsta takvinkel är 15 grader	Reglera att huvudbyggnadens takvinkel inte understiger 15 grader.	I östra delen av planområdet, där huvudbyggnad avses uppföras
a ₁	Strandskyddet är upphävt. Gäller inom kvartersmark.	Strandskyddet som återinträder vid ny detaljplan ska upphävas.	Inom kvartersmark inom 100 meter från sjön
a ₂	Marklov krävs även för fällning av träd	För att skydda träd som pekats ut som värdefulla.	Inom förskolegården, väster om huvudbyggnaden
a ₃	Startbesked får inte ges för ändrad markanvändning förrän markens lämplighet för bebyggande har säkerställts genom	Reglera att marken saneras för att säkerställa markens lämplighet för förskola.	Inom kvartersmark för förskola

	sanering av förorenad mark. Marken ska klara gällande krav för aktuell markanvändning.		
g ₁	Markreservat för gemensamhetsanläggning för körväg samt gång- och cykelväg	Göra det tydligt att ga:6 ska omprövas för att uppdateras efter ny utformning.	Södra delen av planområdet, vid infartsvägen samt entréområdet.

Nollalternativet

Ett nollalternativ innebär att fastigheten fortsätter att vara planlagd för skola, fritidshem, barnstuga och fritidslokaler. Byggnadshöjden är fortsättningsvis 4 meter, således kan förskolan inte utökas utan att mer markyta behöver tas i anspråk. Inom fastigheten finns ytterligare två ytor möjliga för bebyggelse. Ett nollalternativ riskerar att innebära att stadens ramprogram om friyta utomhus inte kan uppnås, samt att verksamheten påverkas av att den behöver delas upp i olika byggnader. Det bedöms som viktigt att befintlig förskola utökas för att möta behoven av befintliga och tillkommande bostäder.

Sociala konsekvenser och barnperspektiv

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

I samråd med socialförvaltningen, förskoleförvaltningen och rektorn på förskolan, har det gjorts en barnkonsekvensanalys (BKA) och social konsekvensanalys (SKA) för planområdet.

Analysen syftar till att inventera platsen och bland annat se vilka kvalitéer och brister som finns där idag för alla, men med särskilt fokus på barn och unga, samt vilka åtgärder förslaget kan innehålla. I analysen studeras även konsekvenserna av förslaget och huruvida det bidrar till en mer barnvänlig stad. Resultatet av konsekvensanalysen sammanfattas nedan under respektive rubrik.

Sammanhållen stad

Gården fungerar över lag bra. Dock är den kuperad på vissa ställen, vilket gör det svårt med tillgängligheten för barn och personal med funktionshinder, samt för små barn. Barn eller personal i rullstol behöver använda de asfalterade gångvägarna utanför förskolegården för att komma till vissa delar av gården.

Det är positivt att förskolegården utökas så att fler plana ytor hamnar inom gården. Vid utformning av gården bedöms det som viktigt att se över gångstråken för att få en helhetsbild av var tydliga och tillgängliga gångstråk ska vara.

Gården är mörk kvällstid, vilket gör att den inte kan nyttjas alla tider som verksamheten är öppen. Gården upplevs inte som otrygg men belysning behöver ses över.

I förslaget föreslås grindar till gården i olika lägen för att öka tillgängligheten. En anslutning/trappa föreslås precis norr om förskolan. Dock finns stora höjdskillnader vilket

gör det svårt att anordna en tillgänglig gångväg där. En risk med trappor är att föräldrar som kommer med barnvagn inte kan använda anslutningen, personalen anser att det är viktigt att anslutning ska kunna användas av de som kommer med barnvagn.

Samspel

Omgivningen, med utsikt över Svarte mosse, uppskattas. Verksamheten vistas ofta utomhus på gården, men gör även utflykter utanför förskolan. Sommartid vistas mycket folk vid lekplatsen väster om förskolan.

Vardagsliv

Det finns svårigheter med att ha en förskola i två våningar. För att skapa en bättre logistik bedöms det som positivt med en loftgång så varje avdelning får en separat entré.

I dagsläget saknas parkering till förskolan, personal och föräldrar parkerar därför öster om befintlig byggnad.

Personalen tar ofta bil då de flesta bor långt bort.

Enligt personal behöver det vara enkelt att ta sig till förskolan för föräldrar, och att ta bilen kan vara en viktig förutsättning för vissa.

Det finns flera anslutningar in till förskolegården. Grinden i nordväst används av vissa, framför allt vid hämtning och upplevs som en naturlig anslutning. Personalen är positiva till att det ordnas en tydlig entré i det läget, men ser också en risk i att personalen inte har lika bra uppsikt över grinden i det läget då det hamnar långt ifrån byggnaden.

Identitet

Gården karaktäriseras av berghällar vilket innebär ett lekvärde för barnen och det finns stora värden i att ha kuperade delar på gården.

Hälsa och säkerhet

I dagsläget sker sophämtning och leveranser via vägen precis öster om byggnaden. Stora fordon backar in, vilket bedöms som negativt ur säkerhetssynpunkt. Planens genomförande innebär att en vändyta anordnas så att fordon kan vända utan att backa.

Miljökonsekvenser

Hushållning med mark- och vattenområden m.m.

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

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.

Planförslaget innebär en utökning av befintlig förskola. Byggnaden kommer ersättas med en ny byggnad i ungefär samma läge. Noterade naturvärden har tagits hänsyn till i planarbetet och försetts med lämpligt skydd i planen.

Beslut i frågan om betydande miljöpåverkan

Kommunen har gjort en undersökning om betydande miljöpåverkan enligt PBL 5 kap. 11 § och 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 §.

Planens genomförande innebär att en befintlig förskola utökas från tre till sex avdelningar, vilket är en liten förändring från dagens situation då marken till största del är ianspråktagen för förskola.

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 med länsstyrelsen hålls under september 2022. Följderna av planens genomförande ska dock alltid redovisas enligt PBL. Nedan följer därför en kort sammanställning av planens miljökonsekvenser.

Miljömål

Göteborgs Stads miljö- och klimatprogram visar riktningen för stadens långsiktiga strategiska miljöarbete. Målbilden för programmet är att Göteborg ska ställa om till en ekologiskt hållbar stad till 2030. Detaljplanen bedöms endast innebära en marginell påverkan på möjligheterna att nå upp till de uppsatta miljömålen, eftersom planområdet är ianspråktaget samt endast utgörs av ett för staden relativt litet område.

Miljömålen är: *Göteborg har en hög biologisk mångfald; Göteborgs klimatavtryck är nära noll; Göteborgarna har en hälsosam livsmiljö.* Nedan beskrivs hur planen förhåller sig till målen.

Planen bidrar positivt till miljömålet *Göteborg har en hög biologisk mångfald*, genom att planen säkerställer att tre särskilt skyddsvärda sälgar förses med skyddsbestämmelse. Vidare kommer några mindre ytor planläggas som park- eller naturmark. I detaljplanen

föreslås också lokal rening av dagvatten vilket är positivt för miljömålet. En negativ påverkan på miljömålet är att en utökning av förskolan innebär att det kommer bli ett högre slitage på den yta som planläggs som förskolegård.

Planen innebär att en befintlig förskola utökas i ett läge med närhet till bostäder, service och kollektivtrafik vilket är positivt för miljömålet *Göteborgs klimatavtryck är nära noll*. Planen kan innebära en mindre trafikökning i och med att fler barn kommer gå på förskolan. Åtta träd kommer att behöva tas ner inom entréområdet, vilka ska ersättas med minst lika många nya träd inom kvartersmarken.

Planen bidrar positivt till miljömålet *Göteborgarna har en hälsosam livsmiljö*, genom att planen innebär att mark kommer saneras för att klara Naturvårdsverkets nivå för känslig markanvändning. Vidare utökas förskolan på en plats med god luftmiljö samt en god ljudmiljö. Det bedöms som positivt för barns livsmiljö att byggnaden uppförs i två våningar för att klara Boverkets rekommendation om friyta utomhus.

Naturmiljö

Tre sälgar som bedöms som särskilt skyddsvärda kommer att föras med en skyddsbestämmelse i detaljplanen.

Åtta träd kommer att behöva tas ned till följd av entréområdets utformning. Dessa träd ska kompenseras inom en annan del av kvartersmarken. En biotopskyddad trädrad öster om huvudbyggnaden riskerar att påverkas av den nya byggnaden, dessa träd ska i så fall kompenseras enligt MB. I övrigt styr inte planen hur förskolegården utformas, men det är positivt för verksamheten om träd och grönska kan bevaras.

En bestämmelse som anger att marken ska saneras för att klara Naturvårdsverkets nivå för känslig markanvändning införs i planen. Vidare föreslås lokal rening av dagvatten.

Kulturmiljö

Planområdet ligger i angränsning till kulturhistoriskt värdefulla miljöer. De kulturhistoriskt värdefulla miljöerna bedöms inte påverkas av planens genomförande. Det intilliggande vattentornet är ett element som är viktigt för stadsbilden. Elementet bedöms dock inte påverkas av planens genomförande då vattentornet fortfarande kommer vara betydligt högre och synligt efter planens genomförande.

Påverkan på luft

Trafikmängden bedöms öka något eftersom förskolan utökas, vilket innebär att fler barn kommer lämnas och hämtas. Ökningen bedöms inte påverka luftkvaliteten, som i dagsläget är god.

Påverkan på vatten

Då lokal renings föreslås bedöms planens genomförande inte innebära någon påverkan på befintlig vattenkvalitet.

Ekonomiska konsekvenser av detaljplanen

Kommunens investeringsekonomi

Fastighetsnämnden får utgifter för lantmäteriatgärder och kompensationsåtgärder. Därutöver tillkommer kostnader för markförberedande åtgärder så som sanering av förorenad mark och ledningsflyttar.

Trafiknämnden får inga utgifter till följd av detaljplanen.

Park- och naturnämnden bedöms inte få några inkomster eller kostnader till följd av genomförandet av detaljplanen

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

Lokalnämnden får utgifter för utbyggnad av kvartersmarken. Lokalnämnden får utgifter för planavgift och byggnation av förskola. Därutöver tillkommer kostnader för utemiljöer inom kvartersmark. Lokalnämnden får även kostnader för rivning och avskrivning av befintlig byggnad. Deläggande fastigheter i gemensamhetsanläggningen får kostnader för utförande (utbyggnad), utifrån sin andel de har i gemensamhetsanläggningen, av den gemensamma angöringsytan som omfattas av den befintliga gemensamhetsanläggningen samt för anslutning till det kommunala vatten- och avloppsnätet.

Kommunens drifts- och förvaltningsekonomi

Fastighetsnämnden får intäkter i form av årliga intäkter till följd av kommuninternt markupplåtelseavtal.

Trafiknämnden bedöms inte påverkas till följd av genomförandet av detaljplanen

Park- och Naturnämnden får ökade kostnader för drift och underhåll för del som planläggs för allmän plats: park och natur.

Kretslopp och Vattennämnden får intäkter från brukningstaxan och kostnader för ränta och avskrivningar samt driften av vatten och avlopp.

Lokalnämnden får kostnader för kommunintern markupplåtelse, ränta och avskrivningar samt ökade drifts och underhållskostnader för förskola. Lokalnämnden får även kostnader för framtida drift (förvaltning) av den gemensamma angöringsytan som omfattas av den omprövade gemensamhetsanläggningen utifrån den andelstal som Biskopsgården 103:1 har i Biskopsgården ga:6. Lokalnämnden får intäkter från uthyrning av anläggningar inom kvartersmarken.

Ekonomiska konsekvenser för enskilda fastighetsägare

Ägaren till Biskopsgården 103:2 och Biskopsgården 830:751 får kostnader för utförande (utbyggnad) och drift (förvaltning) av den gemensamma angöringsytan som omfattas av den befintliga gemensamhetsanläggningen, Biskopsgården ga:6. Kostnaderna grundas på respektive fastighets andelstal.

Överensstämmelse med översiktsplanen

Detaljplanen överensstämmer med översiktsplanen.

SAMRÅDSHANDLING

För Stadsbyggnadskontoret

Åsa Lindborg

Planchef

Karin Fäldner

Projektledare

My Andreasson

Planarkitekt

För Fastighetskontoret

Stefan Unger

Distriktschef

Olof Thimfors

Exploateringsingenjör