

Detaljplan för förskola och bostäder vid Köpenhamnsgratan inom stadsdelen Bräcke i Göteborg

Standardförfarande

PLANBESKRIVNING

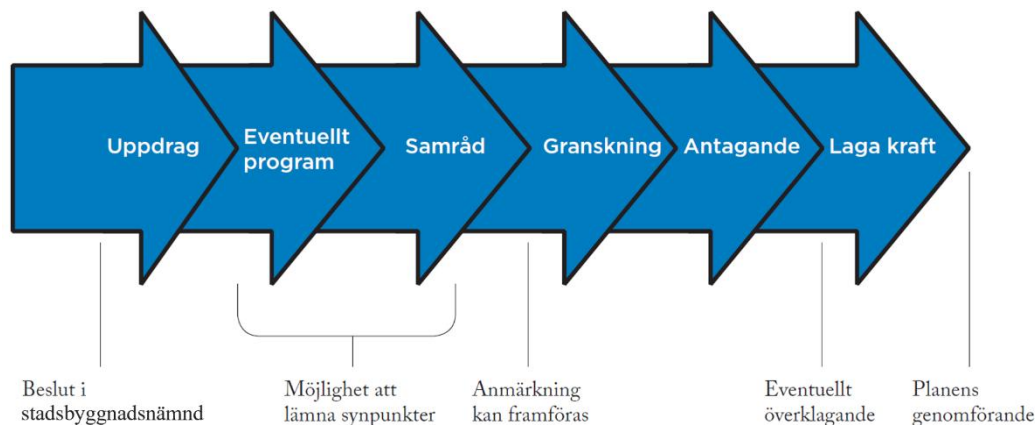


Granskningshandling

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 2018-10-17

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 Stadsbyggnadsförvaltningen, adress och öppettider: www.goteborg.se

Granskningstid:

Granskningstiden är **2026-06-17 – 2026-07-03**.

Information om planförslaget lämnas av:

Agneta Runevad, Stadsbyggnadsförvaltningen, tfn 031-368 15 80

Magnus Björned, Stadsbyggnadsförvaltningen, tfn 031-368 16 68

Leo Erik Lindegård, Exploateringsförvaltningen, tfn 031-368 13 28

GRANSKNINGSHANDLING

Granskningshandling

Datum: 2025-10-24

Aktbeteckning: 2– 5517

Diarienummer

Stadsbyggnadsförvaltningen:

SBF-2023-00792

Handläggare SBF

Agneta Runevad

Tel: 031-368 15 80

agneta.runevad@stadsbyggnad.goteborg.se

Diarienummer

Exploateringsförvaltningen:

EXF-2023-00131

Handläggare EXF

Leo Lindegård

Tel: 031-368 13 28

leo.erik.lindegard@exploatering.goteborg.se

Detaljplan för förskola och bostäder vid Köpenhamnsgratan inom stadsdelen Bräcke i Göteborg.

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

Göteborgs Stad har genomfört en omorganisation vid årsskiftet 2022/2023. Detta ärende hade fram till 2022-12-31 diarienummer 0194/18 hos Stadsbyggnadskontoret. Sedan 2023-01-01 hanteras ärendet istället av Stadsbyggnadsförvaltningen.

Planbeskrivning

Detaljplanen omfattar följande handlingar:

Planhandlingar

- Planbeskrivning (denna handling)
- Plankarta med bestämmelser

Övriga handlingar

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

Utredningar

- Bullerutredning, Efterklang, 556185-2103, 2025-06-17, beställd av Stadsbyggnadsförvaltningen
- Dagvatten- och skyfallsutredning, Kretslopp och vatten, 2025-04-22, beställd av Stadsbyggnadsförvaltningen
- Naturvärdesinventering av ett område vid Köpenhamnsgratan, Örnborg Kyrkander AB 556782-8818, 2019-12-11, beställd av Stadsbyggnadsförvaltningen

GRANSKNINGSHANDLING

- PM Trafik- och utformningsförslag, Trafikkontoret, 2020-12-11 REV. 2025-06-23
- Markteknisk undersökningsrapport, WSP, 556057-4880, 2025-06-13, REV. 2025-08-13, beställd av Exploateringsförvaltningen
- Mobilitets- och parkeringsutredning, Stadsbyggnads- och exploateringsförvaltningen, 2025-08-14
- PM geoteknik, WSP, 556057-4880, 2025-06-13, REV. 2025-08-13, beställd av Exploateringsförvaltningen
- Översiktlig miljöteknisk markundersökning, Systra, 2020-06-04, beställd av Fastighetskontoret

Innehållsförteckning

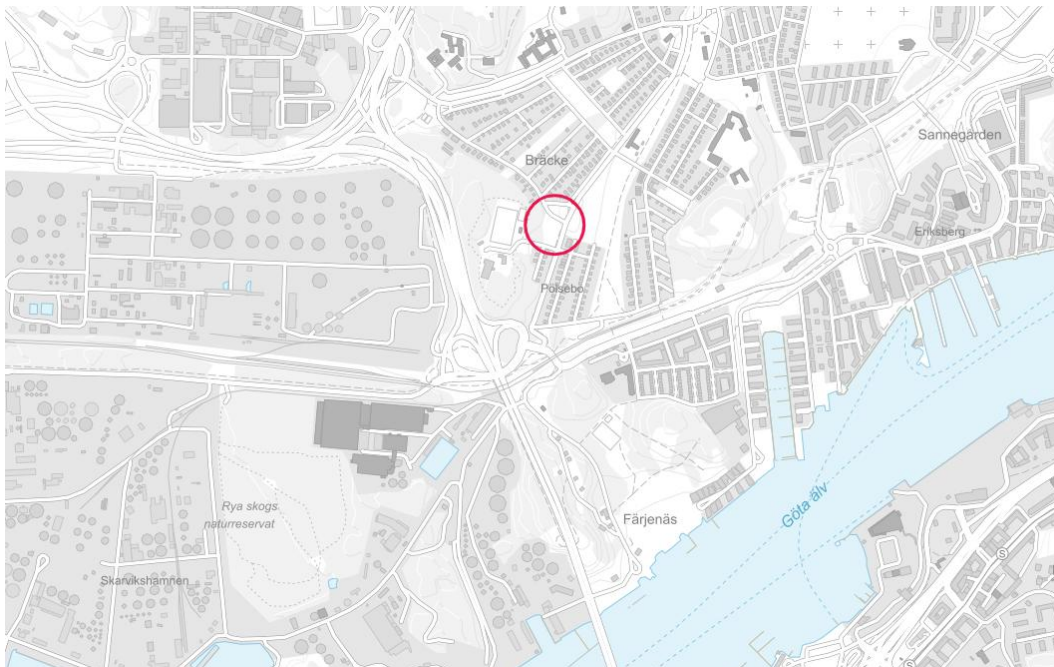
DETALJPLAN FÖR FÖRSKOLA OCH BOSTÄDER VID KÖPENHAMNSGATAN INOM STADSDELEN BRÄCKE I GÖTEBORG	1
<i>Planprocessen</i>	2
<i>Planinformation</i>	2
<i>Granskningstid:</i>	2
PLANBESKRIVNING	3
DETALJPLANEN OMFATTAR FÖLJANDE HANDLINGAR:	3
INNEHÅLLSFÖRTECKNING	5
SAMMANFATTNING	6
<i>Planens syfte och förutsättningar</i>	6
<i>Planens innebörd och genomförande</i>	6
<i>Överväganden och konsekvenser</i>	7
<i>Överensstämmelse med översiktsplanen</i>	8
PLANENS SYFTE OCH FÖRUTSÄTTNINGAR	8
<i>Syfte</i>	8
<i>Läge, areal och markägoförhållanden</i>	8
<i>Planförhållanden och tidigare ställningstaganden</i>	9
<i>Mark, vegetation och fauna</i>	11
<i>Fornlämningar, kulturhistoria och befintlig bebyggelse</i>	14
<i>Sociala förutsättningar</i>	15
<i>Trafik, parkering, kollektivtrafik och tillgänglighet</i>	15
<i>Service</i>	17
<i>Teknisk försörjning</i>	18
<i>Risk och störningar</i>	19
DETALJPLANENS INNEBÖRD OCH GENOMFÖRANDE	24
<i>Bebyggelse</i>	26
<i>Trafik, parkering, kollektivtrafik och tillgänglighet</i>	29
<i>Service</i>	31
<i>Friytor och naturmiljö</i>	31
<i>Sociala aspekter och åtgärder</i>	31
<i>Teknisk försörjning</i>	31
<i>Övriga åtgärder</i>	35
<i>Fastighetsindelning</i>	39
<i>Huvudmannaskap och ansvarsfördelning</i>	39
<i>Fastighetsrättsliga frågor</i>	40
<i>Avtal</i>	41
<i>Dispenser och tillstånd</i>	41
<i>Tidplan</i>	41
<i>Upplysningar</i>	41
<i>Genomförandetid</i>	42
ÖVERVÄGANDEN OCH KONSEKVENSER	42
<i>Nollalternativet</i>	42
<i>Sociala konsekvenser och barnperspektiv</i>	42
<i>Miljökonsekvenser</i>	44
<i>Ekonomiska konsekvenser av detaljplanen</i>	47
ÖVERENSSTÄMMELSE MED ÖVERSIKTSPLANEN	48

Sammanfattning

Planens syfte och förutsättningar

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra nybyggnad av en förskola om 8 avdelningar samt bostäder, i första hand bostäder med särskild service (BmSS) om 8-12 lägenheter.

Planområdet är beläget i stadsdelen Bräcke och är cirka 1,4 hektar stort. Området utgörs av ett grönområde som är omgivet av småhuskvarter, parkytor och Rosenhills Sjömanscenter med tillhörande idrottsytor. Väster om Rosenhill finns Hisingsleden. Grönytor inom planområdet utgörs till hälften av ett skogsparti med lövskog som angränsar mot Rosenhill i väster, och till hälften av öppna gräsytor. Längs planområdets östra del finns Dysiksgatan med gång- och cykelväg och busshållplats. I planområdets norra del finns Utmarksgatan som förgrenar sig i två anslutningar mot Dysiksgatan. Planområdets södra del utgörs av Köpenhamnsgatan som fungerar som infartsgatan mot Rosenhill och bostadsbebyggelsen söder om planområdet.



Planområdets läge i staden markerat med röd cirkel.

Planens innebörd och genomförande

Planförslaget innebär att en förskola med 8 avdelningar kan uppföras i planområdets centrala del. Förskolebyggnaden uppförs i två våningar och placeras utmed Köpenhamnsgatan i söder. Huvudentré, lastintag och parkeringsplatser anordnas mot gatan. Norr om skolbyggnaden anordnas en förskolegård om ca 5100 m² vilket innebär en friyta på ca 35 m²/barn kan uppnås vid utbyggnad med 8 avdelningar (144 barn). Kullen och skogspartiet i planområdets västra del föreslås att bevaras och integreras i förskolans utemiljö. Inom förskoletomten ska anläggningar för fördröjning och rening av dagvatten anordnas med en minsta kapacitet om 75 m³. I det sydöstra hörnet ska yta för skyfallsregn finnas för att säkerställa att exploateringen inte innebär en försämring för angränsande fastigheter vid en skyfallssituation.

I planområdets norra del föreslås kvartersmark för bostäder för att möjliggöra uppförande av ett BmSS-boende i två våningar. Entré och angöring till byggnaden föreslås ske från Utmarksgatan i norr. Med hänsyn till industri- och verksamhetsbuller i området ska hälften av bostadsrummen orienteras mot Dysiksgatan alternativt mot Utmarksgatan. Inom området ska anläggningar för fördröjning och rening av dagvatten anordnas med en minsta kapacitet om 25 m³.

Planförslaget innebär även en ombyggnation av gator inom området i syfte skapa en säker trafikmiljö och förbättra framkomligheten för gång- och cykeltrafik. Den södra förgreningen av Utmarksgatan, som går mellan den planerade förskolan och BmSS-boendet, byggs om från bilväg till allmän gång- och cykelväg. Köpenhamngatan i söder föreslås rätas upp och längs gatans norra sida anläggs gatuparkering och lastzon till förskolan. Vid slutet av gatan anläggs en ny vändzon för att underlätta angöring till förskolan och sjömancentret Rosenhill i väster. Längs Köpenhamngatans södra sida ska diken anläggas för fördröjning och rening av dagvatten.

Överväganden och konsekvenser

Det finns ett behov av fler förskoleplatser och bostäder med särskild service (BmSS) inom stadsdelen Bräcke. Detaljplanen möjliggör att en förskola med 8 avdelningar och bostäder, i första hand BmSS, kan uppföras inom området. Detaljplanens genomförande bedöms inte innebära betydande miljöpåverkan, eller någon ökad risk för människors liv eller säkerhet.

Påverkan på omkringliggande bebyggelse bedöms som liten då inga särskilda utblickar försämras och föreslagen byggnation inte skuggar angränsande fastigheter. När förskolan är uppförd beräknas trafiken kring Köpenhamngatan öka under främst morgon och eftermiddag/kväll i samband med lämning och hämtning vid förskolan. Planerad ombyggnation av Köpenhamngatan med bredare gaturum och vändzon bedöms medföra fortsatt god framkomlighet längs gatan. Den allmänna tillgängligheten för gång- och cykeltrafik stärks i området genom utbyggnad av gång- och cykelvägar.

Planförslaget är utformat så att de två utpekade naturvärdesobjekten inom området kan bevaras och integreras i den planerade förskolegården och utemiljön för bostäder. Kompensationsåtgärder kan genomföras nordväst om planområdet för de naturvärden som går förlorade vid byggnation inom området.

Detaljplanen bedöms inte medföra en negativ påverkan för raffinaderier i Göteborgs hamn som omfattas av *Riksintresse för industriell produktion*. Planområdet ligger ca 200 meter från riksintresset och utanför gällande skyddsavstånd till St1 Refinery AB. Mellan planområdet och riksintresset finns bland annat Hisingsleden och idrottsområdet Rosenhill, som tillsammans utgör en tydlig gräns mellan raffinaderierna i Göteborgs hamn och bostadsbebyggelsen i Bräcke. Angöring till planområdet sker via befintlig infrastruktur som bedöms ha kapacitet för tillkommande trafik, och planförslaget bedöms därmed inte påverka tillgängligheten till Göteborgs hamn. Planområdet ligger även utanför skyddsavstånd för transportled för farligt gods (Hisingsleden och Hamnbanan) som ansluter till hamnen. Planerad utbyggnad av planområdet bedöms därmed inte påverka tillgängligheten till raffinaderierna. Genomförd bullerutredning visar att

riktvärden för industri- och verksamhetsbuller kan uppnås genom att orientera bostäderna mot norr och öster.

Detaljplanen bedöms inte medföra en negativ påverkan på Hisingsleden och Hamnbanan som omfattas av *Riksidresse för kommunikation*. Hisingsleden ligger ca 180 meter väster om planområdet och anslutning till vägen sker via befintlig infrastruktur. Hamnbanan ligger ca 300 meter söder om planområdet och bedöms inte påverkas av planförslaget. Genomförd bullerutredning visar att inga bullerskyddsåtgärder krävs i anslutning till berörda kommunikationsleder för att uppnå god ljudnivå inom planområdet.

Överensstämmelse med översiktsplanen

Gällande översiktsplan, antagen i maj 2022, anger blandad stadsbebyggelse inom hela planområdet. Detaljplaneförslaget är förenligt med översiktsplanen, föreslagen bebyggelse bedöms ligga i linje med i översiktsplanen angiven markanvändning.

Planens syfte och förutsättningar

Syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra nybyggnad av en förskola om 8 avdelningar samt bostäder, i första hand bostäder med särskild service (BmSS) om 8-12 lägenheter.

Läge, areal och markägförhållanden



Flygbild över planområdet (vit streckad linje). Planområdet avgränsas i norr till Utmarksgatan, i öster till Dysiksgatan, i söder till Köpenhamnsgatan och i väster till sjömanscentret Rosenhill.

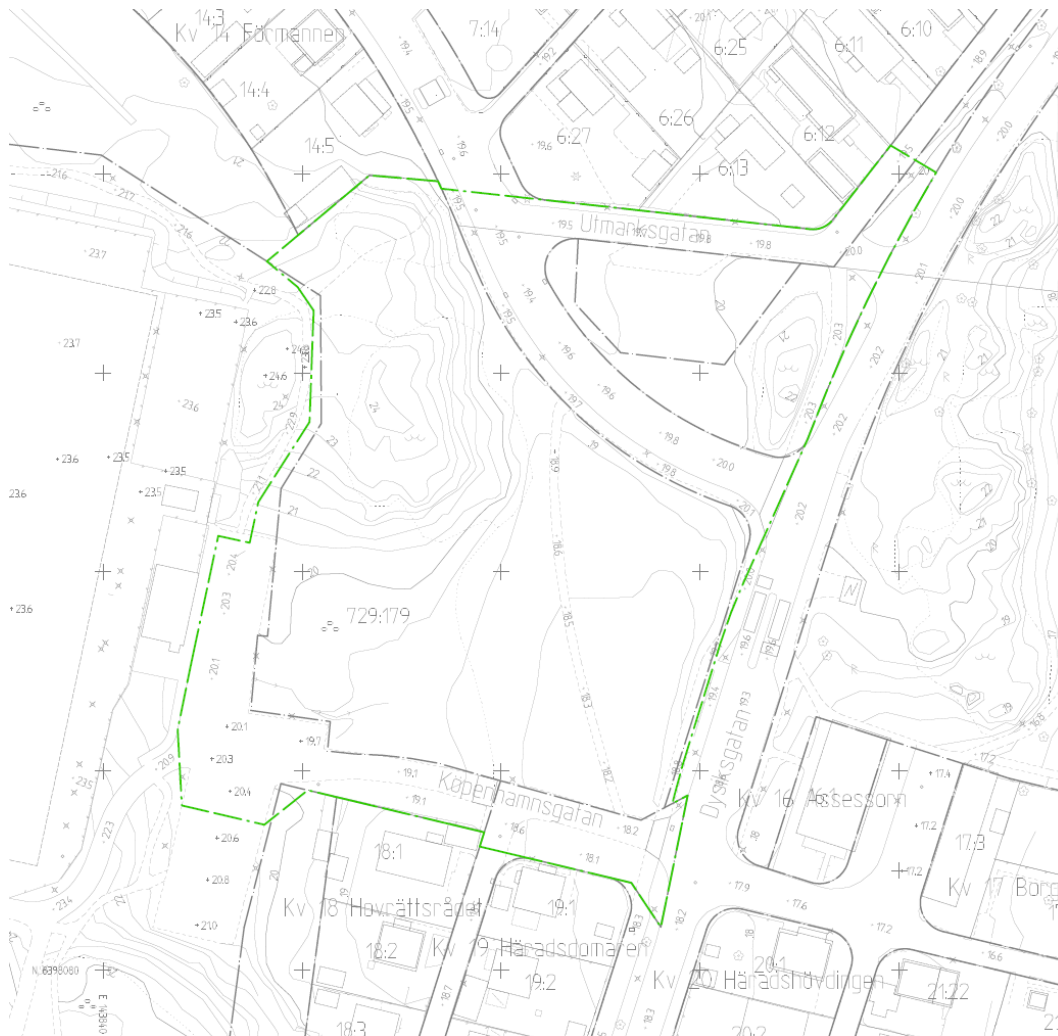
GRANSKNINGSHANDLING

Planområdet är beläget vid Dysiksgatan och Köpenhamnsgratan i stadsdelen Bräcke, cirka 4 kilometer väster om Göteborgs centrum.

Planområdet omfattar cirka 1,4 hektar och ägs av Göteborgs Stad.

Fastighetsägare och rättighetshavare framgår av fastighetsförteckningen.

Kommunen har med arrende upplåtit mark med ändamålet kultur och idrott, innehavare av nyttjanderätten är Sjöfartsverket. Arrendet kommer att påverkas av detaljplanen, dock inte i den utsträckningen att nyttjanderättsinnehavarens möjlighet att bedriva sin verksamhet påverkas.



Grundkarta med planområdesgräns (grön linje)

Planförhållanden och tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

Översiktsplan för Göteborg, antagen av kommunfullmäktige 2022-05-19, anger blandad stadsbebyggelse. Planområdet ingår i *Övriga mellanstaden* som ska kompletteras så att bostäder, service och arbetsplatser även fortsättningsvis blandas. Vid komplettering med bostäder och arbetsplatser ska alltid samhällsservice som exempelvis skola och förskola, säkerställas i närområdet eller vid behov tillskapas.

Detaljplaner

För området finns sex gällande detaljplaner. Genomförandetiden för berörda detaljplaner har gått ut:

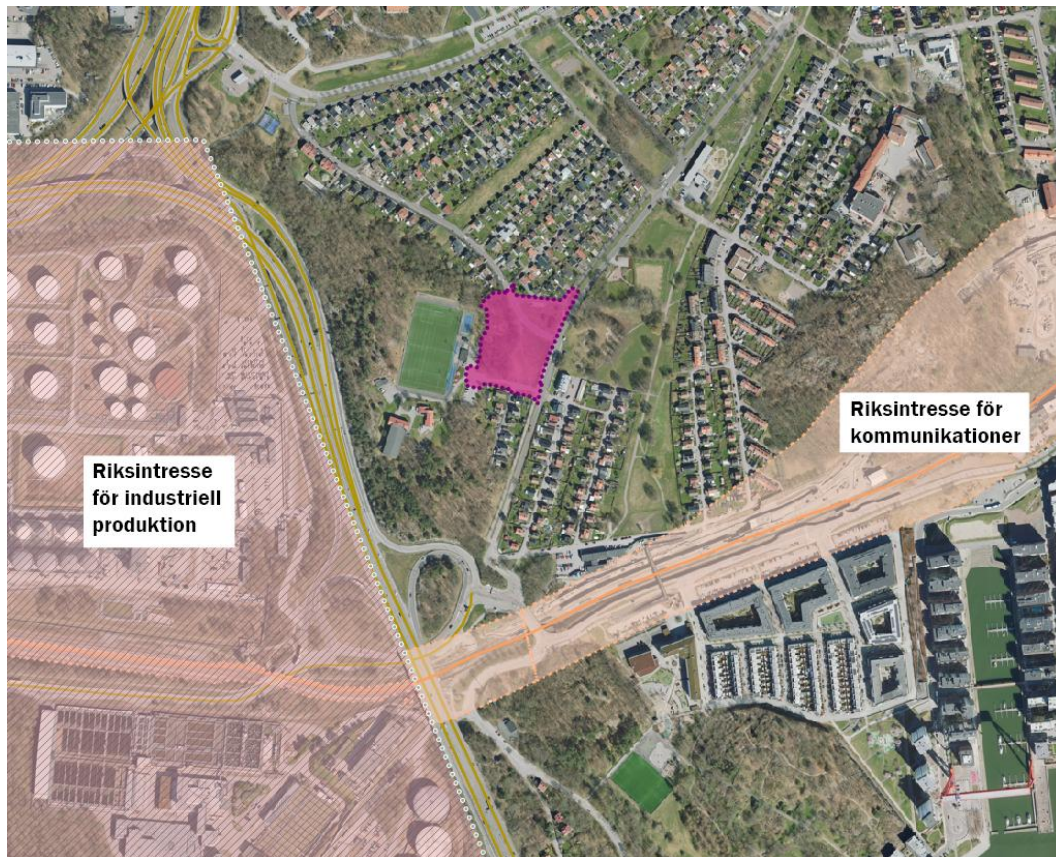
- Detaljplan 1480K-II-2662 som vann laga kraft år 1948
- Detaljplan 1480K-II-3051 som vann laga kraft år 1962
- Detaljplan 1480K-II-4852 som vann laga kraft 2006-10-26
- Detaljplan 1480K-II-3361 som vann laga kraft 1977
- Detaljplan 1480K-II-2263 som vann laga kraft 1951
- Detaljplan 1480K-II-4000 som vann laga kraft 1993-04-19

Riksintressen

Planområdet omfattas inte av några riksintressen.

Raffinaderierna väster om Hisingsleden (ca 210 meter från planområdet) ingår i Göteborgs Hamn som omfattas av *Riksintresse för industriell produktion*.

Hisingsleden (ca 180 meter väster om planområdet) och Hamnbanan (ca 300 meter söder om planområdet) omfattas av *Riksintresse för kommunikation*.



Flygbild över planområdet (lila område) i förhållande till riksintresse för industriell produktion och riksintresse för kommunikation.

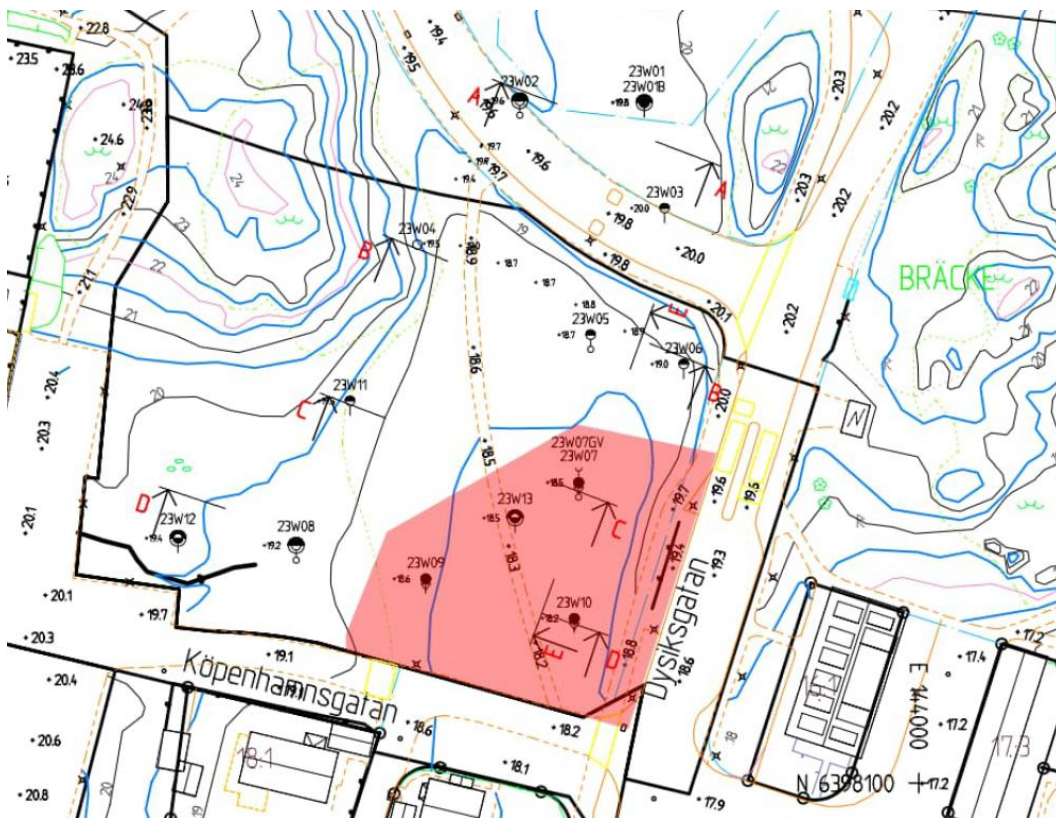
Mark, vegetation och fauna

Mark och geotekniska förutsättningar

Grönytor inom planområdet består till största del av ängs- och gräsytor. I planområdets västra del finns ett mindre, kuperat skogsområde med berg i dagen. I planområdets nordöstra del finns en berghäll med träd och buskvegetation. Marknivån inom ängs- och gräsytan sluttar mot söder ca +20 m vid Utmarksgatan till ca +18 m vid Köpenhamngatan. Högsta punkten på berghällen i nordost ligger på ca +22 m, medan skogsområdet i väster har en högsta nivå på ca +24 m.

Enligt genomförd geoteknisk utredning (WSP 2025) finns de största jorddjupen, upp till 8 meter, i planområdets sydöstra del. Marken består överst av ett lager mulljord med en mäktighet på ca 0,2-1,3 m. I delar av området påträffas även fyllning med en mäktighet på ca 0,5-1 m. Detta lager underlagras av lera med torrskorpekaraktär på siltig, sandig, lera. På ca 1,8 m djup påträffas ett sandlager med en mäktighet på ca 1 m. Sandskiktet underlagras av siltig lera med inslag av gytta ned till ca 4 m djup där friktionsjord påträffas.

Marken i områdets sydöstra del är mycket sättningskänslig på grund av ett mindre lager gytta och lera på ca 2,5-3 m djup.



Område med störst jorddjup där störst sättning förutsätts (röd markering) från utförda sonderingar (Bild: WSP 2025).

I övriga delar av området är jorddjupen betydligt mindre och jordlagerföljden är generellt finsand på siltig lera som underlagras av friktionsjord. Jorddjupen varierar mellan 0 m och ca 5 m.

Berg i dagen syns i planområdets nordöstra och västra del.



Schematiskt visat berg i dagen (blå ytor) i aktuellt område (Bild: WSP 2025).

Grundvatten

Grundvattenmätningar som genomförts visar att grundvattennivån ligger ca 1,5 – 2 m under befintlig marknivå. Grundvattennivån bedöms variera beroende på årstid och nederbörd.

Markradon

Radonmätningar i jord och berg har genomförts i samband med den geotekniska utredningen (WSP 2025). Enligt uppmätta värden klassas jorden som normalradonmark. Uppmätta värden för berg inom området visar på låg- till normalradonmark.

Vegetation och fauna

Inom planområdet finns gräsytor, en skogsdunge med lövskog av yngre/ medelålder, brynmiljö med blommande buskage och örter, samt berghäll med buskage och örter. En mindre del av skogen i väster har periodvis fuktig mark. I trädbeståndet finns flera olika arter som ek, fågelbär, oxel, björk, ask och asp. I den västra delen av området finns två idegranar.

En naturvärdesinventering genomfördes 2019 (Örnborg Kyrkander 2019) där två naturvärdesobjekt (NVO) identifierades. NVO 1 utgörs av berghällen (0,05 ha) med lövträd och snår i planområdets nordöstra del. NVO 2 utgörs av skogspartiet (0,49 ha) med en blandning av diverse arter av lövträd och buskar i planområdets västra del.

Båda naturvärdesobjekten bedöms hysa naturvärden motsvarande klass 4, visst naturvärde. I området påträffades inga biotoper som omfattas av det generella biotopskyddet.

GRANSKNINGSHANDLING

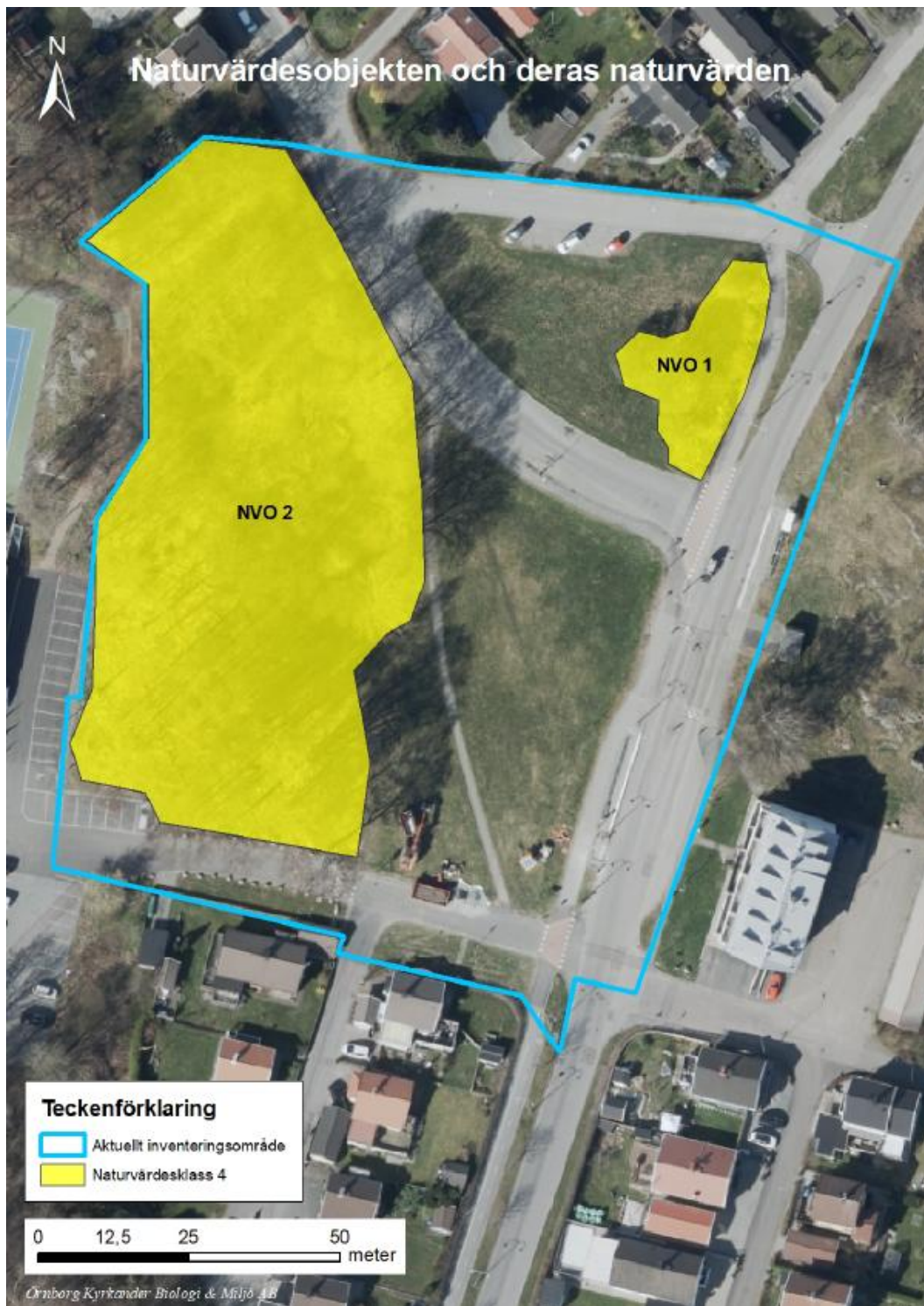
Att bebygga de delar av inventeringsområdet som har klassats som naturvärdesobjekt kommer att innebära en förlust av biologisk mångfald, den bedöms dock vara av sådant slag att den inom rimlig tid och med rätt åtgärder kan ersättas.



Vy mot planområdet från korsningen Dysiksgatan/Köpenhamngatan. Centralt inom området finns flacka gräsytor. Till vänster syns skogspartiet och kullen i planområdets västra del.



Till vänster: Den sprängda berghällen med snår av lövträd och buskar i planområdets nordöstra del (NVO 1). Till höger: Glänta i trädskiktet där berget endast täcks av mossor och enstaka lågväxta kärlväxter (NVO2). Bilder: Örnborg Kyrkander 2019.



Karta över inventeringsområdet och avgränsade naturvärdesobjekt samt deras naturvärdesklass. NVO 1 ligger inom område för planerade bostäder. NVO 2 inom område för förskolan. Karta: Örnberg Kyrkander 2019.

Fornlämningar, kulturhistoria och befintlig bebyggelse

Planområdet bedöms inte innehålla några fornlämningar. Inga åtgärder bedöms nödvändiga med avseende på arkeologi. Länsstyrelsen meddelade 2020-01-23 att detaljplanen kan gå vidare utan ny arkeologisk undersökning.

Sociala förutsättningar

Inom Bräcke, som tillhör primärområde Kyrkbyn, är majoriteten av bebyggelsen småhus. 1934 fastställdes en stadsplan för Bräckes egnahemsområde, vilket är det äldsta i sitt slag i Göteborg. Egnahemsområdet ligger mellan Västra Bräckevägen i norr och Pölsebo bangård i söder. Stora delar av bebyggelsen står kvar idag och kännetecknas av tvåvåningshus på små tomter längs smala gator.

Ca 400 meter öster om planområdet finns grundskolan Bräckeskolan. Förskolor finns utmed Dysiksgatan ca 200 m norr om planområdet samt vid Bräckeskolan. Bräcke saknar större matvarubutiker och vårdcentral, vilket gör trygga och säkra kopplingar till omkringliggande områden extra viktiga.

I *Lokalt utvecklingsprogram för Hisingen 2023* beskrivs många av de utmaningar och förutsättningar som gäller för Bräcke. För att öka möjligheten för fler att kunna bo kvar i området eller flytta till området behövs en större blandning av upplåtelseformer och bostadsstorlekar, samt tillgängliga bostäder för äldre.

Säkra och trygga gång- och cykelkopplingar, med särskilt fokus på barn och unga, behöver stärkas för att binda samman områdets olika delar med varandra och med närliggande områden. Detta för att skapa en bättre tillgänglighet till service, skola, förskola och fritidsverksamhet

Kyrkbyn kännetecknas av stora skillnader, där vissa områden är mycket socialt och ekonomiskt utsatta medan andra är på andra sidan skalan med goda sociala och ekonomiska förutsättningar. En förutsättning för att förbättra för de som har det sämst är att olika boendeformer och aktiviteter blandas och att den kommunala servicen sprids så den når fler och att fler kan ha nära till gemenskapen.

Planområdet

Stadsbyggnadsförvaltningen har tillsammans med SDF Lundby och Exploateringsförvaltningen (tidigare Fastighetskontoret) genomfört en rad inventeringar tillsammans med närliggande verksamheter och boende. Resultatet av inventeringen visar att planområdet har ett ringa värde ur ett socialt perspektiv och barnperspektiv.

Platsen används idag främst som promenadstråk och för att rasta hundar, men nyttjas inte i någon större utsträckning. Många barn korsar Dysiksgatan på förmiddag och eftermiddag för att ta sig till Bräckeskolan och platsen används som genväg för gångtrafikanter. Det täta trädbevuxna grönområde som finns inom planområdet upplevs som otillgängligt och oanvändbart och området i sin helhet uppfattas som outnyttjad.

Se vidare under avsnittet *Övervägande och konsekvenser*.

Trafik, parkering, kollektivtrafik och tillgänglighet

Planområdet nås med bil från Dysiksgatan och Utmarksgatan. Utmarksgatan ansluter till planområdet från nordväst. Vid korsningen med Stamrotesvägen förgrenar den sig i två gator som sedan ansluter till Dysiksgatan. Köpenhamnsgatan är en återvändsgata som ansluter till Rosenhill i väster samt bostäder söder om planområdet.

Gång- och cykelväg med god tillgänglighet finns utmed Dysiksgatans västra sida fram till korsningen Dysiksgatan/Utmarksgatan. Norr om korsningen går gång- och cykeltrafiken

GRANSKNINGSHANDLING

över till blandtrafik på villagata. Utmed Utmarksgatan finns trottoar för gående medan cykeltrafik sker i blandtrafik. Utmed Köpenhamnsgratan är både fotgängare och cyklister hänvisade till blandtrafik. Över den planerade förskoletomten finns en gångstig.

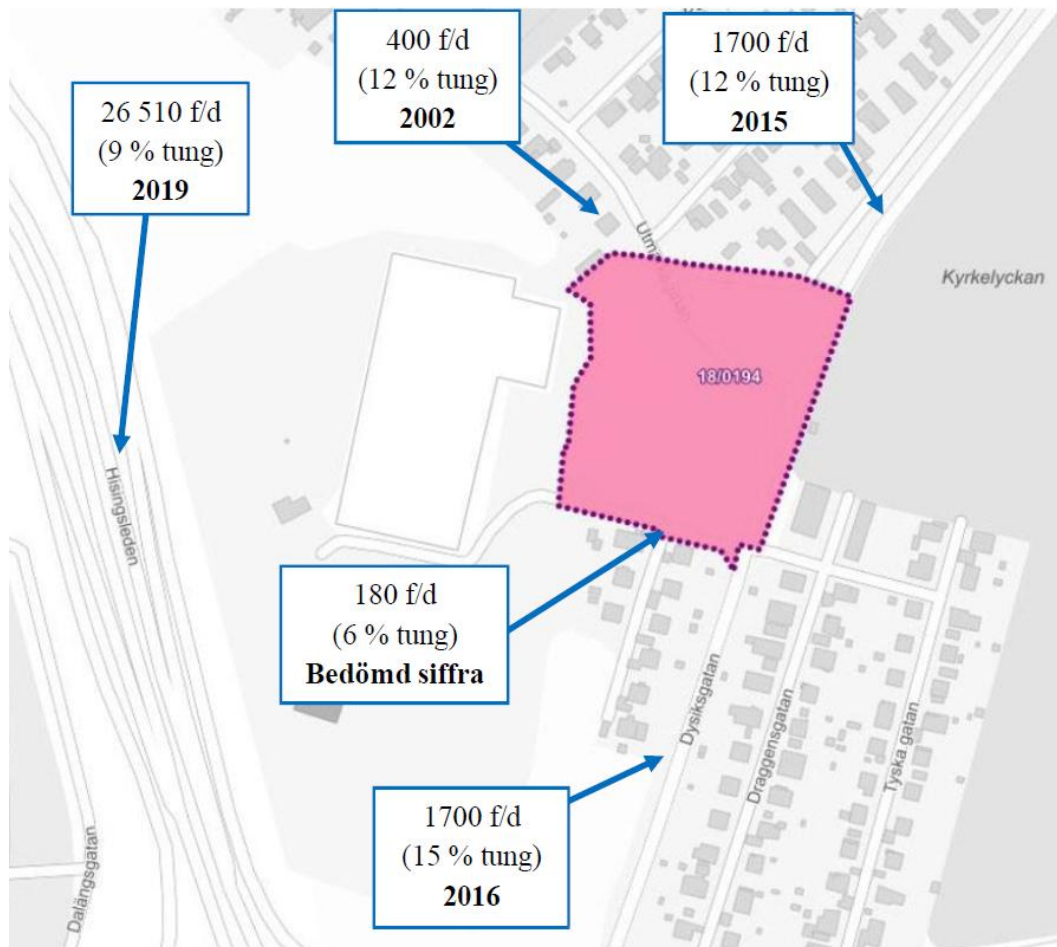
Allmän parkeringsplats med ca 6 platser finns utmed Utmarksgatan. Parkering är även möjlig utmed delar av bostadsgatorna norr och söder om planområdet.

Närmaste kollektivtrafikhållplats är belägen på Dysiksgatan i direkt anslutning till planområdet. Tillgängligheten till kollektivtrafik bedöms mycket god med flertalet linjer som trafikerar hållplatsen.

Gräs- och ängsytor inom planområdet har få nivåskillnader. Tillgängligheten för personer med funktionsvariation anses god inom dessa ytor. Inom skogsområdet i planrådets västra del finns stora nivåskillnader där insatser behövs för att öka tillgängligheten.



Kartbild över trafiksystem i området (Trafikkontoret 2020, rev 2025).



Trafikmängder på gatorna runt detaljplaneområdet. Mätningen avser ÅMVD (Trafikkontoret 2020, rev 2025).

Kartbilden ovan visar genomförda trafikmätningar i anslutning till planområdet. Mätningar avser årsmedelvardagsdygnstrafik (ÅMVD) vilket anger medelvärdet av dygnstrafikflödena i respektive gatusnitt för alla helgfria vardagar under året. Inom parentes anges andelen tung trafik. Trafikmängder finns inte uppmätta på Köpenhamngatan men bedöms uppgå till ca 180 fordon per dygn, varav 6% tung trafik.

Service

Inom 500 meter från planområdet finns flertalet lekplatser och utflyktsmål, både anlagda parker som Färjenäsparken och mer vildvuxna skogsområden.

Bräcke saknar större matvarubutiker och vårdcentral. Ca 500 meter öster om planområdet ligger Bräckeskolan. Det är brist på förskoleplatser i området.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Tillkommande bebyggelse bedöms kunna anslutas till allmänt vatten- och avloppsnät.

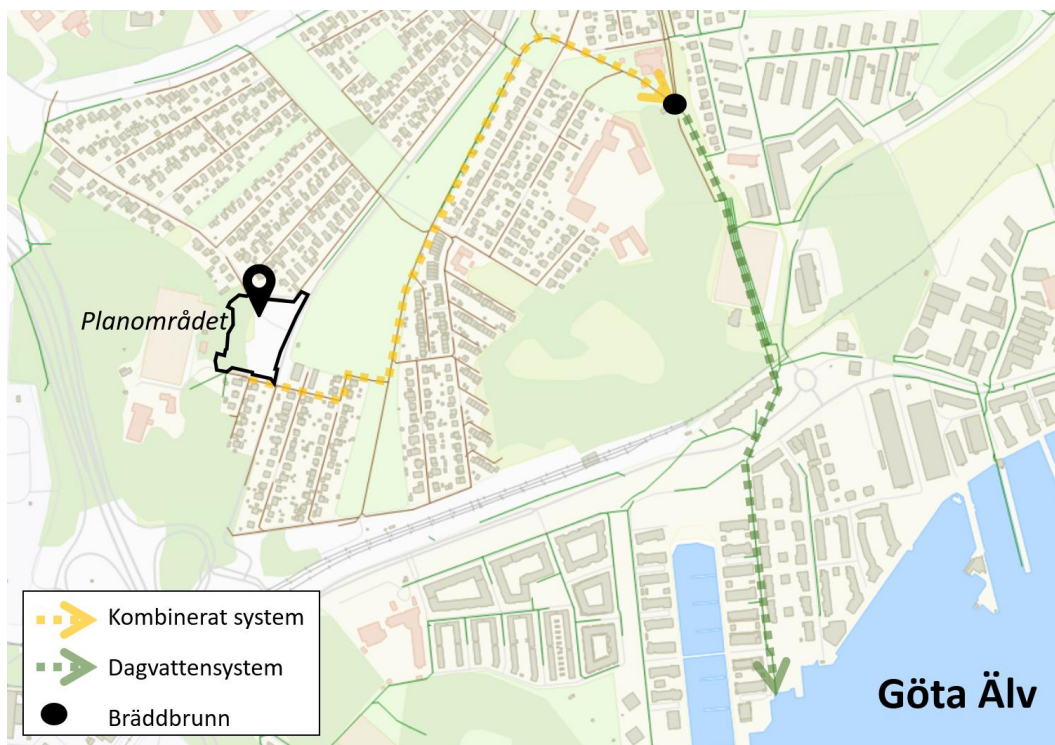
VA-ledningar finns i Utmarksgatan, Dysiksgatan och Köpenhamngatan.

Kapacitetshöjande åtgärder behövs på VA-nätet för den del som ska försörja förskolan.

I den norra delen av planområdet finns en vattenledning som ska bevaras i sitt nuvarande läge.

Dagvatten

Planområdet har idag ingen anslutningspunkt till dagvattennätet. Närliggande dagvattensystem är ett kombinerat system där både dagvatten och spillvatten avleds i samma ledning. Huvudrecipienten för planområdet är Ryaverket (avloppsreningsverket), och vid bräddning leds vattnet till Göta Älv. Båda recipienterna klassas enligt *Göteborgs stads reningskrav för dagvatten* som mindre känsliga recipienter, vilket innebär att dagvatten från medel till hårt belastade ytor måste genomgå rening eller enklare rening innan det når recipienten.



Kombinerat system och dagvattensystem nedströms planområdet. Dagvattnet leds endast till Göta Älv vid större regn när kombinerat systemet inte har kapacitet att hantera regnet (KoV 2025).

Fjärrvärme, el och tele

Det finns ingen fjärrvärme i området idag. Om det är aktuellt med fjärrvärme för den nya bebyggelsen behöver nätet byggas ut.

Planområdet bedöms kunna anslutas till allmänt el- och telenät.

Övriga ledningar

Det finns befintliga gasledningar inom planområdet, dessa är belägna i Köpenhamngatan, Dysiksgatan och i södra förgreningen av Utmarksgatan mellan de

tänkta byggrätterna. Tanken är att dessa ledningar fortsatt ska ligga inom allmän plats i sitt befintliga läge.

Risk och störningar

Buller

En bullerutredning (Efterklang 2025) har upprättats enligt PBL 4 kap 33a§.

Bullerutredningen innehåller en redovisning av beräknade värden för omgivningsbuller.

Utredningen sammanfattas nedan:

Planområdet berörs av buller från trafik på lokalgator i området, Hisingsleden i väster samt buller från angränsande industrier väster om Hisingsleden. Utredningen visar att skolan och bostäderna primärt dimensioneras av trafikbuller från Dysiksgatan samt trafikbullerkällor på längre håll. Ställda riktvärden för trafikbuller klaras generellt för den planerade användningen.

Genomlysningen av närliggande industrier och verksamheter i området visar att riktvärden inom uteytor och fasad generellt inte överskrids dagtid. Bostäderna beräknas dock kunna få ett mindre överskridande med ca 1-2 dB vid fasad kvälls- och nattetid beräknat utifrån närliggande industrier. Tillgång till ljuddämpad sida mot Dysiksgatan och Utmarksgatan är möjlig.

Den samlade bedömningen är att det förekommer lokalt och långväga buller i området men där beräknade ljudnivåer generellt klarar ställda riktvärden och vägledning för trafik- och verksamhetsbuller.

Läs mer under *Detaljplanens innebörd och genomförande/Övriga åtgärder*.

Luftkvalitet

Efter samråd med miljöförvaltningen bedöms luftkvaliteten inom planområdet vara lämpligt för ändamålet och att byggnationen ej påverkar miljökvalitetsnormen för utomhusluft negativt.

Utsläpp från raffinaderierna, hamnen och närliggande vägar medför att halterna av kvävedioxid och VOC riskerar att överskrida riktvärdena i miljömålet Frisk Luft. Det är generellt önskvärt att lokalisera skolor och förskolor där luftkvaliteten är tillfredsställande enligt miljömålen, men om en alternativ lokalisering medför betydligt ökat resande med bil till och från verksamheten kan det försvåra arbetet med att sänka halter av luftföroreningar i staden.

Lukt

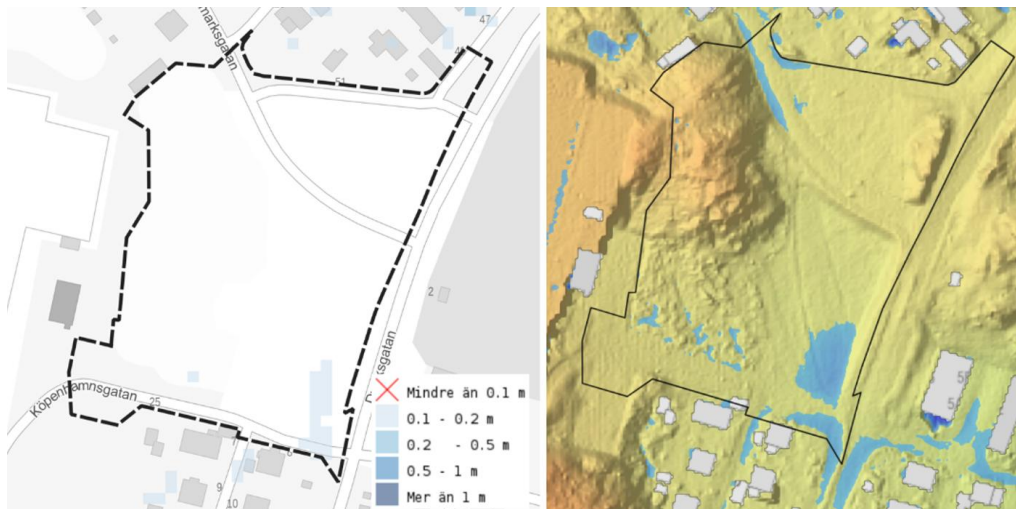
Väster om Hisingsleden finns raffinaderier och reningsverk (Ryaverket) som kan medföra luktstörningar när vinden blåser mot planområdet. Efter samråd med miljöförvaltningen bedöms luktproblematiken i området inte vara av sådan omfattning att planområdet är olämpligt för planerad byggnation.

Översvämningrisk

Området påverkas inte av höjda havsnivåer eller höga flöden i vattendrag.

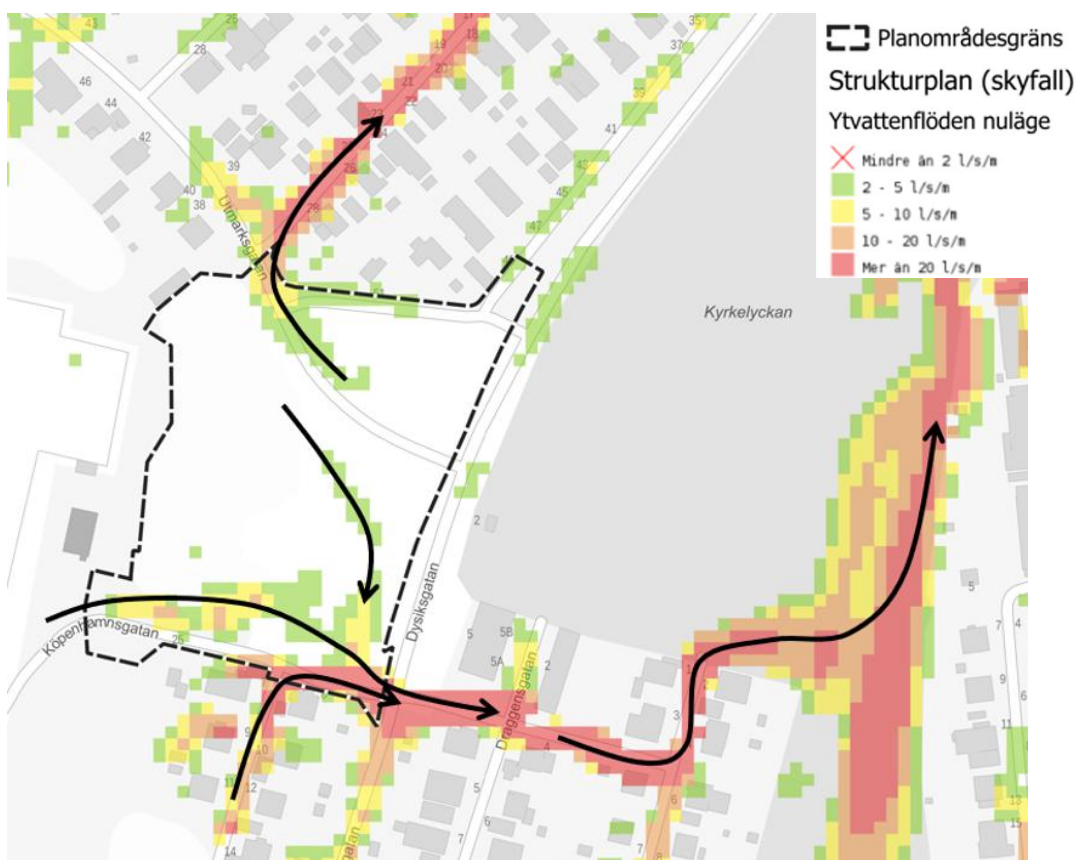
Befintlig översvämningrisk i området i samband med skyfall har studerats i vid framtagande av Dagvatten- och skyfallsutredning (KoV 2025). Beräkningar har genomförts för ett klimatanpassat 100-årsregn (med klimatfaktor 1,2). Utredningen visar att vatten samlas i planområdets sydöstra och nordvästra hörn, samt i mindre lågpunkter

inom området där vatten riskerar ansamlas med vattendjup som överskrider 0,2 m. Lågpunkten i planområdets sydöstra hörn ska beaktas vid exploatering.



Max vattendjup inom planområdet (Källa vänster: Strukturplan, Källa höger: Scalco DynamicFlood) KoV 2025.

Inom planområdet finns tre ytvattenflöden som leder mot lågpunkten i planområdets sydöstra hörn. Från lågpunkten leds vattnet vidare österut längs Köpenhamnsgratan (öster om Dysiksgatan). I planområdets norra del finns ett ytvattenflöde som leder norrut mot Utmarksgatan och sedan vidare norrut utmed Stamrotesvägen. Befintliga ytvattenflöden i området ska beaktas vid exploatering.



Kartbild över ytvattenflöde genom och nedströms planområdet (Källa: KoV 2025).

Närhet till farlig verksamhet

Väster om planområdet finns St1 Refinery AB som är klassad som Sevesoverksamhet. I *Fördjupad översiktsplan för Ytterhamnsområdet* (antagen av Kommunfullmäktige 20 april 2006) anges skyddsavstånd för verksamheter väster om Hisingsleden. Enligt framtagna karta över skyddsområden ligger aktuellt planområdet ca 40 meter utanför skyddsområdet. Den fördjupade översiktsplanen har inte aktualitetsförklarats, men bedömningen är att föreslagna skyddsavstånd ännu är aktuella.

Under planarbetet har samtal förts med företrädare från St1 och anläggningens riskutvärderare. St1 bedömer att det inte finns några problem med att etablera de tänkta användningarna på den aktuella platsen utifrån deras riskutvärdering och avstånd.

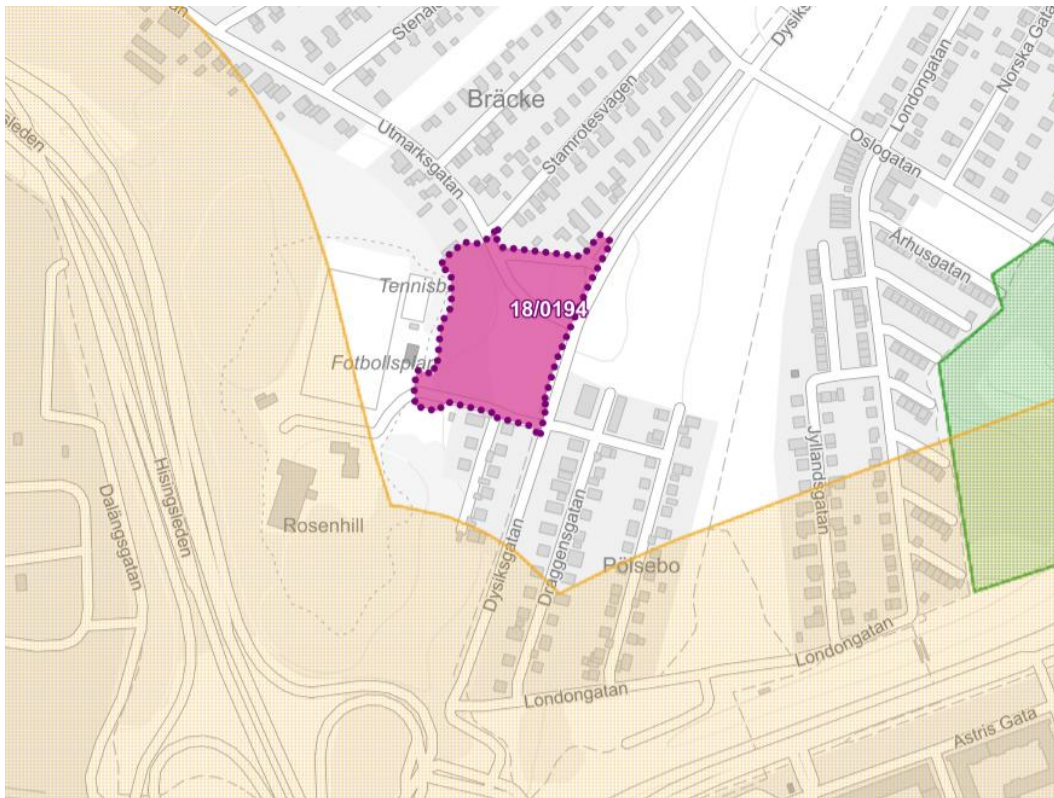
Räddningstjänsten bedömer att framkomligheten är god till och inom området. Förutsättningar att utrymma planområdet vid olyckor bedöms därmed vara god.



Kartbild från Fördjupad översiktsplan för Ytterhamnsområdet (2006) som visar skyddsavstånd (grönt och gult område) för verksamheter väster om Hisingsleden i förhållande till planområdets placering (röd cirkel). Aktuellt planområde ligger ca 40 meter utanför gult skyddsområde.

Farligt gods

Hisingsleden och Hamnbanan är transportleder för farligt gods. Utmed transportlederna finns en skyddszon om 150 meter. Gräns för kvartersmark för förskola ligger ca 60 meter utanför skyddszonen utmed Hisingsleden och ca 130 meter utanför skyddszonen utmed Hamnbanan.



Kartbild över gällande skyddsavstånd för farligt gods (gulmarkerat område) och planområdet (lila område).

Skred och ras

Enligt genomförd geoteknisk utredning (WSP 2025) bedöms det inte föreligga någon risk för ras, skred och blocknedfall i området då det är relativt plant utan större nivåskillnader. Den planerade placeringen i detaljplanen bedöms därför genomförbar.

På grund av de stora skillnaderna i jorddjup skall extra hänsyn tas till grundläggningsmetod för att minska risken för skadliga sättningar.

Markmiljö

En översiktlig miljöteknisk markundersökning genomfördes inom planområdet under 2020 (Systra).

Arbetet utfördes stegvis med en inledande historisk inventering vilken utgjorde underlag för det fortsatta arbetet med provtagning och analys av mark och grundvatten. Inga miljöstörande verksamheter fanns i drift inom eller i anslutning till området. Inga historiska eller nuvarande misstänkt förorenande verksamheter har konstaterats i eller i anslutning till området.

I tre samlingsprover påvisades halter över riktvärden för känslig markanvändning (KM). Punkterna är belägna i den norra och nordvästra delen av undersökningsområdet. I ett samlingsprov överskreds riktvärdet för kobolt (troligen endast lokal förekomst), i ett annat samlingsprov överskreds riktvärdet för PAH-H och i ett ytterligare samlingsprov överskreds riktvärden för bly och PAH-H. I övrigt har halter över riktvärden för "mindre än ringa risk" gällande bly, kadmium, kvicksilver, zink och/eller PAH-H uppmätts i 4 av 6 punkter. Förhöjda halter av förorening (över MRR och KM) påträffas i ytlig mulljord inom området. Avseende grundvatten överskrider inga analyserade ämnen riktvärden för

GRANSKNINGSHANDLING

dricksvatten. Halten summa PAH16 i analyserat asfaltprov underskrider gränsen för fri användning vilket innebär att uppbruten asfalt kan återvinnas vid asfaltverk eller användas som utfyllnad.

Det kommer krävas efterbehandling av ytorna för att klara kraven för förskola.

Detaljplanens innebörd och genomförande

Detaljplanen möjliggör uppförande av en förskola och bostäder. Bostäderna inom planområdet är i första hand tänkt för bostäder med särskild service, även kallat BmSS.

Föreslagen användning är förskola i planområdets centrala del och bostäder i norr.

Allmän platsmark i området utgörs av gatorna Dysiksgatan, Utmarksgatan och Köpenhamngatan samt en mindre parkyta i planområdets nordvästra hörn.



Modellvy av planerad bebyggelse från öster. Till vänster i bilden syns förskolebyggnaden utmed Köpenhamngatan. Till höger BmSS-boendet utmed Utmarksgatan. Bild: D Office

Förskolan föreslås få ca 8 avdelningar och uppförs i två våningar. För att främja en lämplig angöring och god dagvatten- och skyfallshantering inom skoltomten föreslås byggnaden placeras utmed Köpenhamngatan i söder med möjlighet att leda ut vatten mellan byggnaden och Dysiksgatan i öster. Parkering till förskolan kan anordnas utmed Köpenhamngatan och vid Rosenhill i väster. Norr om skolbyggnaden anordnas en skolgård om ca 5100 m². Kullen och skogspartiet i planområdets västra del föreslås att bevaras och integreras i förskolans utemiljö. I skolområdets sydöstra hörn föreslås regnbädd och regnmagasin för rening och fördröjning av dagvatten samt yta för fördröjning av skyfallsregn.

I planområdets norra del föreslås kvartersmark för bostäder för att möjliggöra uppförande av BmSS-boende. Ett BmSS-boende består av bostäder för personer med funktionsnedsättning. BmSS finns som gruppboende och serviceboende där hyresgästerna erbjuds personal och annat stöd dygnet runt utifrån deras olika behov.

Planerat BmSS-boende är i två våningar med totalt 8-12 lägenheter. Entré och angöring till byggnaden föreslås ske från Utmarksgatan i norr. Öster om byggnaden avses

GRANSKNINGSHANDLING

merparten av befintlig berghäll bevaras och integreras i utemiljön för de boende. Ytor för fördröjning och rening av dagvatten ska anordnas inom kvartersmark.

Planförslaget innebär även en ombyggnation av gator inom området i syfte skapa en säkrare trafikmiljö, och förbättra framkomligheten för gång- och cykeltrafik. Den södra förgreningen av Utmarksgatan, som går mellan den planerade förskolan och BmSS-boendet, byggs om från bilväg till allmän gång- och cykelväg. Köpenhamnsgatan i söder föreslås rätas upp, och längs gatans norra sida anläggs gatuparkering och lastzon till förskolan. Vid slutet av gatan anläggs en ny vändzon för att underlätta angöring till förskolan och Rosenhill.

Kommunen är huvudman för allmän plats och ansvarar för utbyggnad och framtida drift och underhåll. Kommunen ansvarar för utbyggnad av kvartersmarken avsedd för förskola samt för BmSS.



Illustrationsplan för planområdet



Modellvy över planerat BmSS-boende och förskolan från nordost. Bild: D Office

Bebyggelse

Förskola

För att säkerställa tillräcklig friyta inom förskoletomten är största byggnadsarea för huvudbyggnad reglerad till 1100 m². Planerad skolbyggnad är ca 1000 m² stor. På skolgården norr om skolbyggnaden får även mindre komplementbyggnader uppföras till en sammanlagd byggnadsarea om 150 m². Inom förgårdsmarken mot Köpenhamngatan finns möjlighet att uppföra ytterligare komplementbyggnader som exempelvis miljöhus, förråd eller cykelhus till sammanlagt maximalt 60 m².

För att skapa en god dagvatten- och skyfallshantering och lämplig angöring till förskolan föreslås byggnaden placeras utmed Köpenhamngatan i söder och minst 6 meter från Dysiksgatan i öster. Huvudentrén och lastintag föreslås placeras mot Köpenhamngatan medan entréer till avdelningarna är placerade mot skolgården. Inom naturmarken i väst och mot omgivande gator och gång- och cykelväg finns prickmark (mark som inte får förses med byggnad) som bidrar till att reglera placering av byggnader inom området.

Detaljplanen medger en nockhöjd om 14 meter för att möjliggöra en byggnadsvolym i två våningar med sadeltak och tillhörande teknikutrymmen. För att begränsa byggnadens fasadhöjd mot omgivande gaturum och bidra till en mer enhetlig stadsbild i området, finns bestämmelse om att huvudbyggnad ska utformas med sadeltak och att takvinkeln får vara mellan 20-35 grader. Högsta tillåtna nockhöjd för komplementbyggnader är reglerad till 4,5 meter. För att säkra byggnaden vid skyfall ska lägst nivå för färdigt golv vara + 18,8 meter över angivet nollplan.



Modellbild av förskolebyggnaden mot Köpenhamnsgratan. Bild: D Office.



Modellbild av förskolebyggnaden mot skolgården i norr. Bild: D Office.

Förskoletomten är ca 7000 m² stor varav ca 5100 m² ingår i den skolgård som planeras norr om skolbyggnaden. Vid en utbyggnad med 8 avdelningar (ca 144 barn) uppnås en friyta om ca 35 m²/barn vilket innebär att skolgården uppnår en *god nivå* enligt Göteborgs stads riktlinjer avseende friyta på skolgårdar. Uppbyggda ytor för lek och pedagogisk verksamhet föreslås inom tomtens flacka ytor, medan en mer vildvuxen utemiljö föreslås i skoltomtens västra del där kullen och merparten av naturmarken bevaras och integreras i skolgården. Utformning av skolgården ska studeras vidare i projekteringsskedet och regleras inte i detaljplanen.

För att säkerställa en god dagvattenhantering inom skoltomten finns bestämmelse som reglerar att minst 75 m³ vatten ska fördröjas och renas inom området. Dagvattenhantering inom området föreslås lösas genom anläggande av regnbäddar i skoltomtens sydöstra del. För att skydda skolbyggnaden och samla upp skyfallsregn inom tomten ska en nedsänkt skyfallsyta anordnas i planområdets sydöstra hörn inom området för befintlig lågpunkt. Planbestämmelse om yta för skyfallshantering finns i skoltomtens sydöstra hörn.

Bostäder

Föreslaget BmSS-boende med ca 8-12 lägenheter är placerat mot Utmarksgatan i planområdets norra del. Planerad byggnad är ca 560 m² stor, och inom bostadstomten möjliggörs bebyggelse upp till ca 650 m². Detaljplanen medger en nockhöjd om 12 meter för att möjliggöra en bebyggelse i 2 våningar med sadeltak. Planbestämmelse finns som reglerar att byggnaden utformas med sadeltak med en takvinkel på mellan 20-35 grader.

Angöring och parkering för de boende föreslås placeras mot Utmarksgatan i norr. Merparten av förgårdsmarken mot Utmarksgatan omfattas av prickmark.

För att bostäderna ska uppnå gällande riktvärden för verksamhetsbuller kvälls – och nattetid ska hälften av bostadsrummen vara vända mot Utmarksgatan alternativt mot Dysiksgatan.

För att säkerställa en god dagvattenhantering inom bostadstomten finns bestämmelse som reglerar att minst 25 m³ vatten ska fördröjas och renas inom området.



*Modellbild över BmSS-byggnaden sedd från korsningen Dysiksgatan/Utmarksgatan.
Bild: D Office.*

Bevarande, rivning

Det finns inget formellt kulturhistoriskt skydd för Bräcke egnahemsområde, men det var en av de första egnahemsbebyggelserna i Göteborg. Befintlig bebyggelse runt om planområdet är uppförd i 1-2 våningar. Gällande detaljplaner som angränsar till planområdet medger bebyggelse i två våningar med en byggnadshöjd på 7 meter. I aktuell detaljplan regleras nockhöjden till 14 respektive 12 meter vilket medför att byggnader med högre byggnadshöjd än omgivande bebyggelse kan uppföras inom planområdet. För

att begränsa fasadens höjd mot omgivande gaturum finns bestämmelse att huvudbyggnad ska utformas med sadeltak med en takvinkel på mellan 20-35 grader.

Den planerade förskolan och BmSS-boendet placeras ca 25 meter från befintlig bostadsbebyggelse och får en tydlig avgränsning av gator och parkmark mot sin omgivning. Planförslaget bedöms därmed inte påverka kulturhistoriska värden i Bräcke egnahemsområde. Genom att bevara skogsdungen i väster och inte medge byggnation på kullen kommer planerad byggnation underordna sig trädskronorna i området och bli mindre framträdande i stadsbilden.

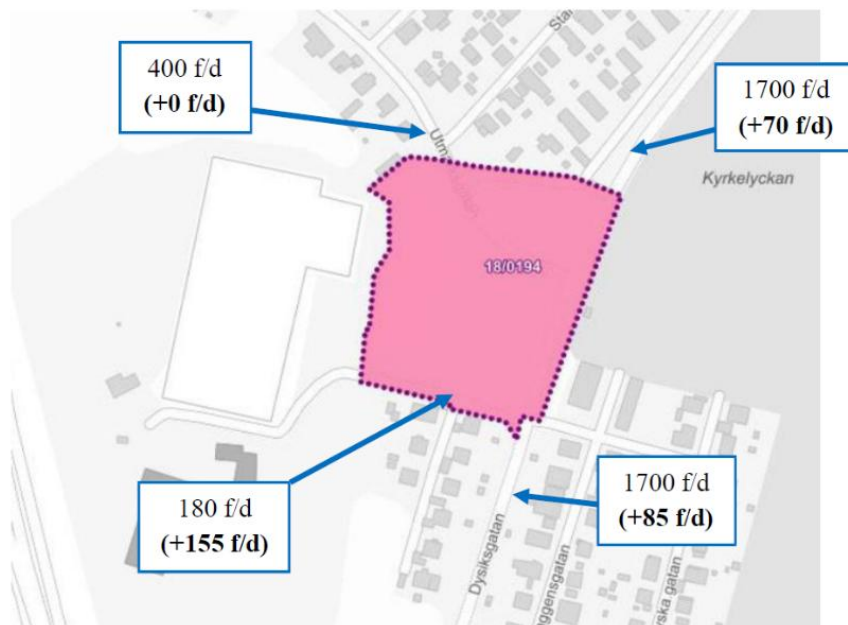


Principsektion för förskolebyggnaden och bebyggelse söder om Köpenhamngatan. Bild: D Office.

Inom planområdet finns ingen befintlig bebyggelse som ska rivas. I den norra delen av planområdet kommer ytor för befintlig markparkering rivas upp inför byggnation.

Trafik, parkering, kollektivtrafik och tillgänglighet

I samband med framtagande av trafikförslaget har beräkningar gjorts för hur mycket trafik som kommer alstras till området vid etableringen av förskolan. I och med etableringen av förskolan kommer Köpenhamngatan att få en markant ökning av antalet fordonsrörelser/dygn i jämförelse med nuvarande situation. För att förbättra trafikmiljön utmed gatan föreslås Köpenhamngatan breddas och byggas om med ny vändplats.



Kartbild över uppmätta trafikrörelser inom området. Inom parentes visas den trafik som alstras området till följd av förskolans etablering (Trafikkontoret 2020, rev 2025).

Gator, Gång- och cykelvägar

Planförslaget innebär en ombyggnation av gator inom planområdet i enlighet med framtaget trafik- och utformningsförslag (Trafikkontoret 2020, rev 2025).

Köpenhamngatan föreslås rätas upp och breddas för att rymma längsgående parkering, lastzon och gångbana utmed förgårdsmark mot förskolan. Gatan förlängs västerut mot Rosenhill och i slutet av gatan anordnas en vändzon som fungerar som infart mot parkeringsytor i norr och söder. Gång- och cykelpassagen vid korsningen Dysiksgatan/Köpenhamngatan breddas och tillgänglighetsanpassas.

Den södra förgreningen av Utmarksgatan föreslås stängas för biltrafik och byggs om till gång- och cykelväg. Delar av befintlig vägbana rivs och ersätts med ytor för dagvattenhantering och kvartersmark för planerat BmSS-boende. På den norra förgreningen av Utmarksgatan breddas befintlig gångbana till god standard och förlängs runt hörnen på fastigheterna för att säkerställa bättre siktförhållanden. Körbanan smalnas av till 5,5 m och en ny gångbana anläggs på södra sidan gatan för att ansluta till det nya BmSS-boendet. Korsningen Utmarksgatan/Dysiksgatan justeras för att ansluta till den nya sektionen på gatan, samt för att förbättra sikten i korsningen. Den befintliga kombinerade gång- och cykelbanan mellan Utmarksgatans norra och södra förgrening behålls.

Den kombinerade gång och cykelbanan längs Dysiksgatan, mellan Utmarksgatans södra förgrening och Köpenhamngatan, breddas upp och görs separerad.

Parkering / cykelparkering

En översiktlig mobilitets- och parkeringsutredning har genomförts för planförslaget (SBF/EXF 2025). Utredningen visar att planerad förskola med 8 avdelningar har ett parkeringsbehov på ca 16 bilplatser. För förskolan föreslås ca 10 platser kunna anordnas inom kvartersmark väster om skolbyggnaden med angöring via planerad vändzon och Rosenhills parkering. Ytterligare 6 platser för hämtning/lämning föreslås inom allmän platsmark utmed Köpenhamngatan. Parkeringsplatserna inom allmän plats föreslås regleras som korttidsparkering de timmar som förskolan är öppen. Utmed Köpenhamngatan föreslås även en lastzon för varuleveranser till förskolan. Inom kvartersmark möjliggörs en plats för rörelsehindrade med angöring via lastzonen.

För planerat BmSS-boende behövs ca 4 bilplatser samt en plats för rörelsehindrade. Samtliga platser bedöms kunna anordnas inom förgårdsmark med angöring från Utmarksgatan i norr.

Utredningen visar att ca 42 cykelparkeringar behövs för förskolan och ca 2 cykelparkeringar för personal vid planerat BmSS-boende. Samtliga cykelparkeringar bedöms kunna lösas inom kvartersmark.

Kollektivtrafik

Tillgängligheten med kollektivtrafik är god för planområdet. Befintlig busshållplats utmed Dysiksgatan ska vara kvar. Tillgängligheten till busshållplatsen förbättras då gång- och cykelbanan utmed Dysiksgatan breddas.

Tillgänglighet

Byggnadernas tillgänglighet säkerställs genom att marken och entréförhållandena utformas i enlighet med de krav på tillgänglighet som lagar och förordningar föreskriver. Hänsyn ska även tas till tillgänglighet vid 100-årsregn.

Bilparkeringsplatser för rörelsehindrade kommer lokaliseras mot Köpenhamngatan och Utmarksgatan med ett gångavstånd på max 25 meter från entréer.

Service

Föreslagna bostäder innebär ett begränsat behov av skolplatser. Planförslaget innebär att tillgänglighet till service ökar genom att avstånd till närmsta förskola minskas.

Friytor och naturmiljö

Naturmiljö

Detaljplanens genomförande innebär att markområden som idag utgörs av allmän platsmark park ianspråkats för förskola och bostäder. I planområdets nordvästra del föreslås parkmark för att säkerställa allmänhetens möjlighet att röra sig mellan Utmarksgatan och skogsstigen runt Rosenhill i planområdets västra gräns.

Skogspartiet i planområdets västra del (NVO 2) kommer att bevaras i så stor utsträckning som möjligt och integreras i skolgårdens lekmiljöer. Under kvällar och helger kommer förskolans lek- och naturmiljöer vara tillgängliga för allmänheten att besöka och nyttja vilket ger förutsättning för att göra skolgården till en mötesplats för området.

Berghällen i planområdets nordöstra del (NVO 1) föreslås bevaras och ingå i den gröna miljön runt BmSS-boendet. Prickmark införs för merparten av naturvärdesobjekten för att säkerställa att ingen bebyggelse uppförs inom området.

Sociala aspekter och åtgärder

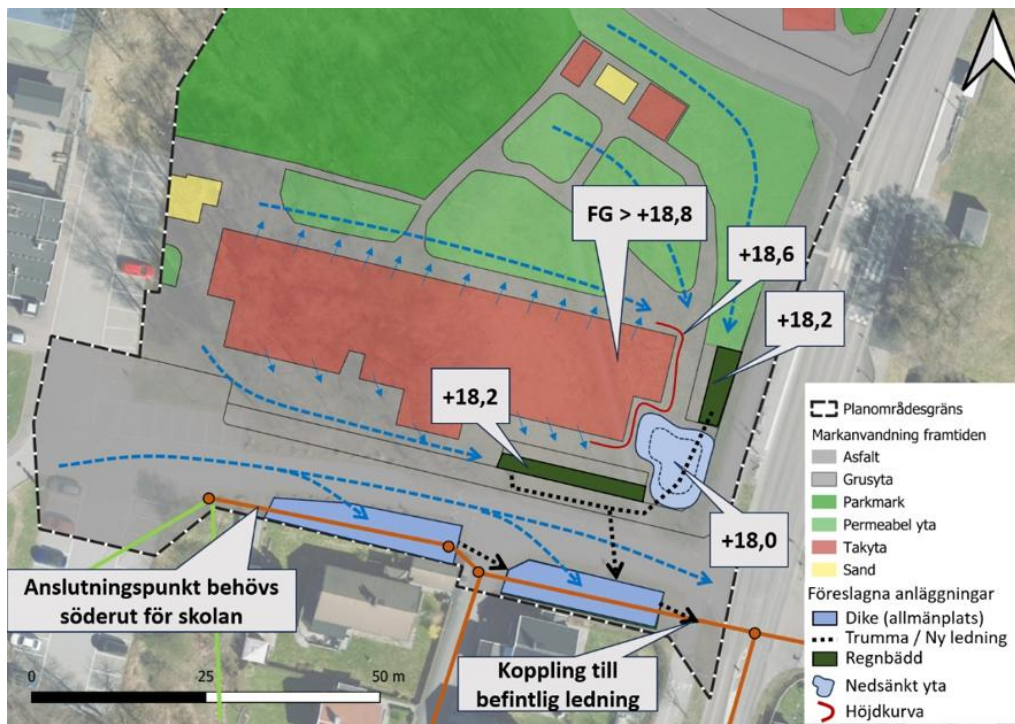
Sociala aspekter inventerades och utvärderades tillsammans med SDF Lundby och resultatet av inventeringen visar att planområdet har ett ringa värde ur ett socialt- och barnperspektiv. Se mer under avsnittet Sociala konsekvenser och barnperspektiv

Teknisk försörjning

Dagvatten

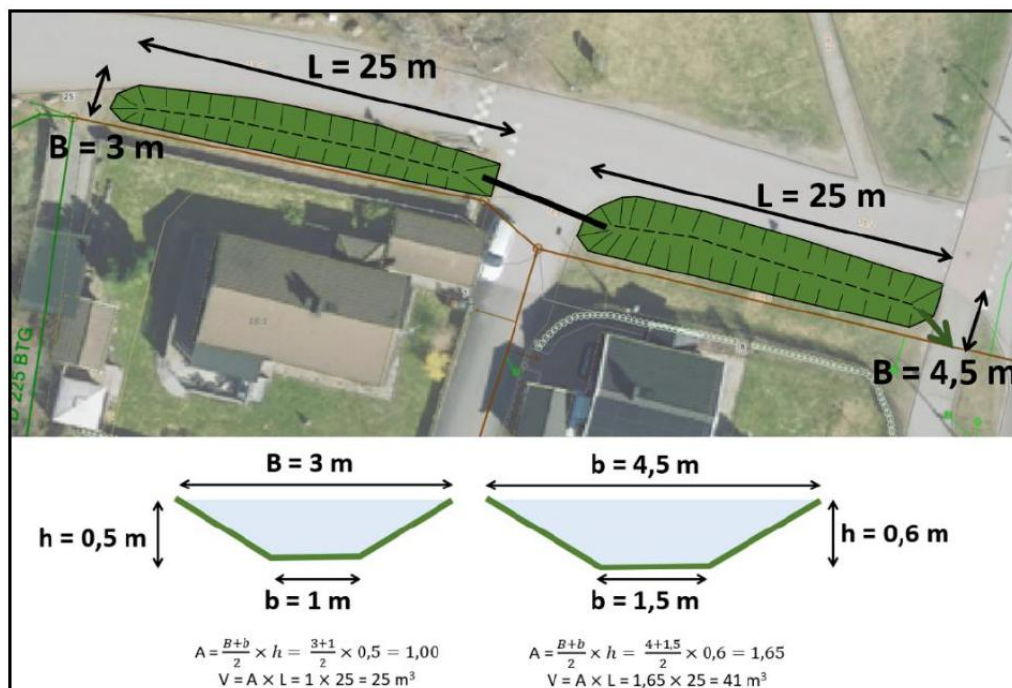
Dagvatten från kvartersmark ska i första hand fördröjas och genomgå enklare rening inom den fastighet där dagvattnet genereras. Detaljplanens genomförande ska bidra till förbättrad eller oförändrad vattenkvalitet i recipienten, i enlighet med miljökvalitetsnormer (MKN) och följa stadens riktvärden/målvärden. För att uppnå både reningskrav och stadens krav på fördröjning av 10 mm dagvatten per kvadratmeter hårdgjord yta, föreslås nedsänkta planteringsytor/regnbäddar placeras i planområdets södra respektive norra del (KoV 2025).

Inom kvartersmark för förskola ska totalt 75 m³ dagvatten renas och fördröjas. Placering, utformning och gestaltning av dagvattenanläggningar kan ske på flera olika sätt så länge funktionen är tillgodosedd. I framtaget förslag föreslås regnbäddar placeras inom förgårdsmark mot Köpenhamngatan och Dysiksgatan i planområdets sydöstra del. Inom kvartersmark för förskola finns bestämmelse om att översvämningsbar yta för magasinering och rening av dagvatten ska finnas med en gemensam kapacitet om 75 m³.



Föreslagen dagvatten- och skyfallshantering för den södra delen av planområdet.
Pilarna visar vattenriktning (KoV 2025).

Inom allmän platsmark utmed Köpenhamngatan föreslås två diken anläggas utmed gatans södra sida. Dikena utformas för att omhänderta dag- och skyfallsvatten från gatan och från dagvattenanläggningar inom förskolans mark. Enligt utredningen behöver ca 65 m³ dagvatten fördröjas på allmän platsmark för att inte öka flödet vid 10 eller 20 års regn. I plankartan säkerställs yta för planerade diken med planbestämmelse om att dagvattendike ska finnas.



Föreslagen utformning för dagvattendiken utmed Köpenmansgatan (KoV 2025).

Inom bostadstomten behöver 25 m³ dagvatten renas och fördröjas. Bestämmelse införs om att översvämningsbar yta för magasinering och rening av dagvatten ska finnas med en gemensam kapacitet om 25 m³.



Föreslagen dagvatten- och skyfallshantering för den norra delen av planen (KoV 2025).

Dagvattenkvalitet

Dagvatten från allmänna vägar inom planområdet behöver inte genomgå rening enligt riktlinjer i *Reningskravsdokumentet* (Göteborgs Stad, 2021).

Genomförda föroreningsberäkningar (KoV 2025) visar att halter ökar efter exploatering. Inom skoltomten överskrider målvärden för fosfor och inom bostadstomten överskrider värden för fosfor, zink, kadmium och suspenderat material. Genom rening i regnbäddar (75 m³ inom skoltomten och 25 m³ inom bostadstomten) uppnås alla målvärden. Detta innebär att planområdet inte försämrar möjligheterna att uppnå miljö kvalitetsnormerna för vatten.

Skyfall

Genomförd skyfallsanalys (KoV 2025) visar att det finns tre flöden genom området och en lågpunkt i planområdets sydöstra del som behöver beaktas vid exploateringen (*se vidare under Översvämningsrisk*). För att säkerställa kraven avseende skyfall ska följande punkter uppfyllas:

- Ny bebyggelse ska inte skadas vid skyfall (klimatanpassat 100-årsregn). Samhällsviktiga funktioner och golvnivåer ska ha en marginal till högsta vattennivån som uppstår vid skyfall.
- Tillgänglighet till nya byggnaders entréer.
- Framkomlighet till och från planområdet.
- Översvämningssituationen inom eller utanför planen skall inte försämras.
- Planen ska beakta strukturplaner.

För att säkerställa att ny bebyggelse inte skadas vid skyfall ska planerad förskolebyggnad ha en färdig golvnivå på minst + 18,8 meter över angivet nollplan vilket regleras i plankartan. Marken runt om byggnaden ska anpassas så att vatten rinner bort från byggnaden.

Vid befintlig lågpunkt i skoltomtens sydöstra hörn ska en nedsänkt yta finnas som bidrar till att skydda skolbyggnaden och för fördröjning av skyfallsregn så att inte mer vatten leds österut jämfört med nuvarande skyfallssituation. Planbestämmelse införs som säkerställer att översvämningsbar yta för skyfallshantering anordnas i skoltomtens sydöstra hörn. För att säkerställa genomförande av föreslagna ytor och anläggningar för skyfallshantering kopplas bestämmelsen till villkor för startbesked.

Inom tomten för BmSS-boendet ska marken runt byggnaden utformas så att vatten rinner bort från byggnaden. I övrigt krävs inga skyfallsåtgärder i planområdets norra del.

Inga skyfallsåtgärder anses behövas på allmän platsmark inom planområdet. Det bedöms inte finnas risk för framkomligheten på vägar i området.

Med de åtgärder som föreslås i Dagvatten- och skyfallsutredningen och som regleras i plankartan bedöms det möjligt att genomföra planen enligt Göteborgs riktlinjer för skyfallshantering (TTÖP).

Vatten och avlopp

VA-anslutningar kan ske till allmänt ledningsnät. Dock bedöms kapacitetshöjande åtgärder behövas till förmån för tänkt förskola. Föreslagna åtgärder är bland annat att nya dagvattenledningar anläggs. Detta för att frigöra kapacitet på spillvattennätet, då befintliga ledningar hanterar dag- och spillvatten kombinerat.

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

Det finns en vattenledning belägen i norra delen av planområdet, vilken löper genom kvartersmarken för både bostäder och förskola. För att säkerställa att ledningen kan bevaras och skyddas i sin nuvarande sträckning finns ett markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar (u-område) i planområdets norra del. Vid arbeten i anslutning till ledningen ska försiktighetsåtgärder vidtas för vibrationsalstrande arbeten, till exempel sprängning och pålning. Om markarbeten planeras närmare än 10 m från VA-anläggning ska Kretslopp och vatten få möjlighet att granska arbetet enligt rutin "Kretslopp och vattens anvisningar för markarbeten" på Göteborg stads hemsida.

Planområdet ligger i närheten av en berganläggning. Arbeten som riskerar att påverka berganläggningen, till exempel sprängning, spontning, pålning och borring, ska utföras så att skador ej uppkommer på berganläggning eller i dess installationer. Förbesiktning av berganläggning och installationer ska utföras och Göteborgs stads "Anvisningar för markarbeten" ska följas.

Brandvatten

Kapaciteten på allmänt ledningsnät för dricksvatten medger uttag av brandvatten motsvarande områdestyp A:1 (VAV publikation P 83). Vattenledningarna i området är dubbelmatade och uppfyller planens krav på brandvatten på 10 l/s.

Värme

Det finns ingen fjärrvärme i området idag. Om det är aktuellt med fjärrvärme för den nya bebyggelsen behöver nätet byggas ut.

El och tele

Utmed Dysiksgatan, i planområdets nordöstra del finns elledningar som är placerade inom allmän platsmark. Gräns mellan allmän platsmark och kvartersmark för bostäder är anpassad för att säkerställa lämpligt skyddsavstånd till ledningarna.

El och tele bedöms kunna anslutas till befintligt nät.

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.

Övriga ledningar

Det finns befintliga gasledningar inom planområdet, som är belägna i Köpenhamngatan, Dysiksgatan och i södra förgreningen av Utmarksgatan. Dessa ledningar ska fortsatt ligga kvar i sitt befintliga läge inom allmän plats. Gränsdragning mellan allmän platsmark och kvartersmark är anpassad för att säkerställa erforderligt skyddsavstånd till ledningarna.

Beställning av utsättning respektive undanflyttning av ledningar ska ske till Göteborg Energi Gas AB i god tid innan arbetena ska påbörjas. Vid utförande av arbeten i närheten av Göteborg Energi Gas AB:s anläggningar ska senaste utgåvan av Energigasnormer (EGN) och Göteborg Energis ”Bestämmelser vid markarbeten” följas.

Avfall

För förskolan kan avfall hämtas där angöringsmöjlighet för sopbil finns. Sopbilen kan vända vid Rosenhill fotbollsplan, där det är tänkt att vändplats ska anläggas med utrymme för rundkörning för lastbil i storleksklassen LBN.

För bostäder används fastighetsnära insamling.

Utrymmen för sophantering behöver placeras inom 25 meter från renhållningsfordonets angöringsplats för att avfallshämtning ska utföras.

Övriga åtgärder

Geotekniska åtgärder

Förskola

Då jorddjupen under planerad förskolebyggnad varierar mellan ca 1,5 m till 8 m samt att leran och gyttnan enligt genomförd spänningsanalys (WSP 2025) endast tål mindre belastning innan stora sättningar utvecklas i underliggande lerskikt, rekommenderas att planerad byggnad grundläggs på plintar och slagna spetsburna pålar av stål eller betong. Pålängder bedöms bli omkring ca 3-8 m.

Fyllnadshöjder intill entréer och parkeringsytor bör begränsas till 0,25 m över befintlig marknivå. Tillkommande laster bör lastkompenseras med lättfyllning för att undvika krypsättningar. Länkplattor kan också bli aktuellt i känsliga övergångar och tillkommande ledningar bör utrustas med flexibla kopplingar.

Bostäder

Jorddjupen varierar mellan 1-3 m inom området för planerat BmSS-boende. Beroende på placering och laster från byggnaden kan huset grundläggas med platta på mark, eventuellt krävs viss utskiftning av lösa jordlager. Detta rör framför allt områdets västra del.

Schaktningsarbeten och upplag

Eventuell organisk jord under och närmast utanför planerad byggnaden skall utskiftas.

Schakt skall länshållas så att erosion och uppmjukning av schaktslänter och schaktbotten ej förekommer.

Då jorden innehåller silt bedöms den vara eroderingskänslig och flytbenägen, vilket innebär att arbetstekniska problem kan uppstå vid arbeten under grundvattennivån eller vid kraftig nederbörd.

Jordlagren på schaktbotten skall förutsättas vara tjälfarliga.

Schakt skall ske enligt handboken utgiven av arbetsmiljöverket och statens geotekniska institut "Schakta säkert".

Upplag ska ej placeras ovan befintliga ledningar.

Omgivningspåverkan

Pålningsarbete innebär normalt en bullrande verksamhet, vilket ska beaktas i byggskedet.

Vid utförande av pålningsarbeten ska åtgärder vidtas för att minska risken för skadlig omgivningspåverkan såsom markförskjutning, hävning eller vibrationer på närliggande byggnader och anläggningar.

Markmiljö

Enligt genomförd översiktlig miljöteknisk markundersökning (Systra 2020) påvisades halter över riktvärden för känslig markanvändning (KM) i den norra och nordvästra delen av undersökningsområdet. Avseende grundvatten överskrider inga analyserade ämnen riktvärden för dricksvatten.

För att säkerställa markens lämplighet för föreslagen verksamhet finns bestämmelse om villkorat startbesked som reglerar att nybyggnation inte får ske innan marken är sanerad.

Buller

Bullerutredning (Efterklang 2025) har upprättats enligt 4 kap 33a § och sammanfattas nedan:

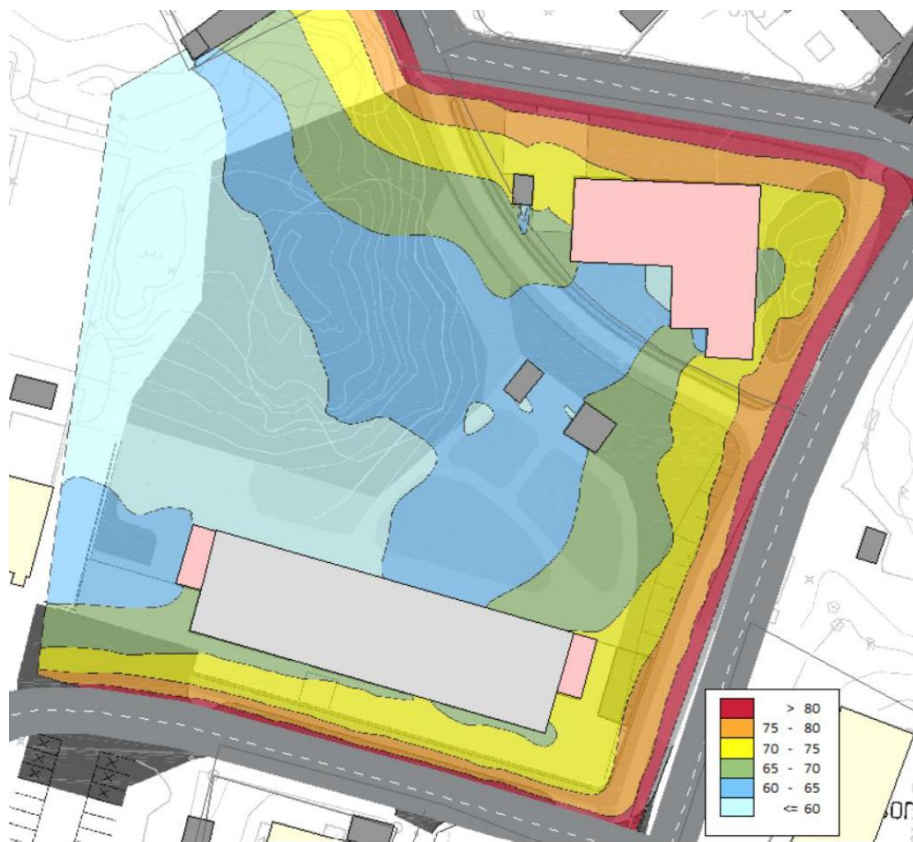
Trafikbuller

För planerat BmSS-boende uppgår den högsta beräknade ljudnivån till 55 dB(A) i anslutning mot Dysiksgatan, vilket med marginal innehålls i ställda riktvärden för bostäder. Uteplats för bostäder kan placeras mot planerad gång- och cykelväg mot förskolan.

För planerad förskola beräknas de högsta ekvivalenta ljudnivåerna till ca 51- 55 dB(A) i kanten mot Dysiksgatan. Övriga delar av skolgården beräknas generellt till som högst 50 dB(A) ekvivalent ljudnivå. Bedömningen är att cirka 85-90% av skolgården innehålls i begreppet *God ljudmiljö* enligt Göteborgs stad, resterande ytor inom begreppet *Acceptabel ljudmiljö*.



Dygnsekvivalenta ljudnivåer (dBA) inom området år 2040, inklusive reflexer i egen fasad. Höjd 1,5 m ovan mark (Efterklang 2025).



Maximala ljudnivåer (dBA) inom området år 2040, inklusive reflexer i egen fasad. Höjd 1,5 m ovan mark (Efterklang 2025).

Industri- och verksamhetsbuller

Industribuller har utretts genom en genomlysning av samtliga tillståndspliktiga verksamheter i närområdet och deras gällande miljötillstånd. Dimensionerande för planområdet är verksamheter inom ST1:s raffinaderier och Gryaabs Ryaverket med ungefär lika bidrag till området med ca 42-45 dB(A) ekvivalent ljudnivå. Resterande verksamheter påverkar marginellt den totala beräknade ljudnivån i området.

Dagtid beräknas ljudnivåerna inom planområdet till totalt ca 47-48 dB(A). Detta ger att aktuellt planområde generellt kan anses innehållas i <50 dB(A) ekvivalent ljudnivå som motsvarar riktvärdet för skolverksamheten samt bostäderna dagtid.

Nattetid och delar av kvällstid beräknas ljudnivån sjunka något, ned till ca 46-47 dB(A). Detta medför ett marginellt möjligt överskridande av ljudnivåer vid bostäderna med ca 1-2 dB för aktuella tidsperioder. Kompensation för detta kan enligt vägledningen utgöras av att bostäder får möjlighet till luddämpad sida, här med sida som är vänd bort från industrierna – exempelvis mot Utmarksgatan/Dysiksgatan.

Buller från idrottsplatser

Vid framtagande av planförslaget har även buller från idrottsplatsen Rosenhill beaktats utifrån Boverkets vägledning om *Buller från idrottsplatser*. Minsta avstånd mellan planerade bostäder och idrottsytor inom Rosenhill är ca 80 meter. Inom detta område finns en kulle och skogsdunge som avses att bevaras inom skolgård och parkmark, och bidrar till att avskärma buller från idrottsplatsen. Genom att orientera hälften av bostadsrummen mot Utmarksgatan och Dysiksgatan (bort från Rosenhill) begränsas även risken för bullerpåverkan från idrottsplatsen i väster.

Den samlade bedömningen är att buller från idrottsplatsen Rosenhill inte kommer innebära en störningspåverkan på planerade bostäder inom planområdet.

Reglering i detaljplan

För att säkerställa en god ljudnivå för planerade bostäder med hänsyn till industri- och verksamhetsbuller, införs bestämmelse om att minst hälften av bostadsrummen ska vara vända mot Dysiksgatan alternativt mot Utmarksgatan.

Luft

Inga åtgärder bedöms nödvändiga med avseende på luftkvaliteten.

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.

Behov av kompensationsåtgärder till följd av planförslaget har utretts i samråd med tidigare Park- och naturförvaltningen. De värden som förloras bedöms vara av en sådan art att det går att kompensera dessa på ett förhållandevis enkelt sätt och kompensation uppnås inom ganska få år. Park- och naturförvaltningens förslag var att återskapa en

brynmiljö med buskage och inslag av blommande träd och lökväxter. Lämplig plats för kompensationsåtgärder är gräsytan norr om Kyrkelyckan nordväst om planområdet.

Grönytefaktor

Göteborgs stad arbetar med grönytefaktorer i plan- och exploateringsprojekt för att säkerställa att göteborgarna även i framtiden har tillgång till grönska och dess ekosystemtjänster.

Grönytefaktorn är ett mått på hur mycket ekosystemtjänster ett område ger, det vill säga hur mycket hjälp vi får av gröna och blå ytor för att hantera platsens miljöutmaningar. Utifrån satta målnivåer och 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.

Målnivåer för grönytefaktor inom planområdet är 0,35. Framtaget bebyggelseförslag innebär att stora delar av befintlig vegetation kan behållas inom området och integreras i planerad skolgård och utemiljö. Inom delar av nuvarande gräsytor kommer träd och planteringar anordnas. Därmed bedöms det finnas goda förutsättningar att nå målnivån inom området.

Fastighetsindelning

Fastighetsindelningen, servitut, gemensamhetsanläggningar, u-områden, mm, framgår av plankartan.

Huvudmannskap och ansvarsfördelning

Anläggningar inom allmän plats

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

Anläggningar inom kvartersmark

Kommunen ansvarar för utbyggnad, drift och förvaltning av kvartersmark avsedd för kommunal service i form av förskola och bostäder med särskild service (BmSS).

Anläggningar utanför planområdet

Kommunen ansvarar för eventuella ombyggnationer och anpassningar av Köpenhamngatan, Utmarksgatan samt Dysiksgatan som inte inryms i detaljplanen. Kommunen ansvarar även för eventuella kompensationsåtgärder som utförs utanför planområdet.

Drift och förvaltning

Kommunen genom Stadsmiljöförvaltningen ansvarar för drift och förvaltning av område utlagt i plankartan som "GATA" och "PARK".

Kommunen genom Stadsfastighetsförvaltningen ansvarar för drift och förvaltning av område utlagt i plankartan som "S₁" (förskola) och "B" (Bostäder).

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsrättsliga konsekvenser

Fastighet	Erhåller mark	Avstår mark	Markanvändning
Bräcke 729:179	0 kvadratmeter	8770 kvadratmeter	Mark avstås för ny förskola samt bostäder (BmSS)
Ny skolfastighet	7010 kvadratmeter	0 kvadratmeter	Mark erhålls för ny förskola
Ny bostadsfastighet	1760 kvadratmeter	0 kvadratmeter	Mark erhålls för nya bostäder (BmSS)

Mark ingående i allmän plats, inlösen

Med kommunalt huvudmannaskap har kommunen en rättighet men även skyldighet att lösa in allmän plats som ligger inom privatägda fastigheter. Kommunalt huvudmannaskap innebär även att kommunen innan genomförandetidens utgång ska ha upplåtit de allmänna platserna för allmänt nyttjande.

Fastighetsbildning

Fastighetsbildning skall ske i enlighet med detaljplanen. Genomförandet av planen kommer att innebära att lantmäteriatgärder utförs, såsom avstyckningar samt bildande av ledningsrätter.

De delar av befintlig allmän platsfastighet som i och med planen blir kvartersmark, ska avstyckas till lämpliga fastigheter. Avstyckning kan även ske inom kvartersmark för bostadsändamål, för att bilda struktur för önskad användning. Före beviljande av bygglov skall erforderlig fastighetsbildning, såsom avstyckningar, i enlighet med detaljplan vara genomförd.

Servitut

Inom planområdet finns inga befintliga servitut. Servitut kan eventuellt upprättas för att säkerställa åtkomst till parkeringsplatser.

Ledningsrätt

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

Inom blivande fastigheten för bostadsändamål, i norra delen av planområdet, skapas markreservat för allmänna underjordiska ledningar (u-område), där ledningsrätter avses bildas.

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

Allmänna ledningar, inom områden markerade med u₁ på plankartan, kan säkerställas med ledningsrätt.

Markavvattningsföretag

Inga kända markavvattningsföretag finns inom planområdet.

Ansökan om lantmäteriförrättning

Respektive ledningsägare ansvarar för ansökan om lantmäteriförrättning avseende bildade av ny ledningsrätt. Kommunen ansvarar för att ansöka om och bekosta lantmäteriförrättning för övriga åtgärder.

Avtal

Befintliga avtal som berörs

Arrendeavtal för kultur- och idrottsändamål (AL-2023-0005) till förmån för Sjöfartsverket kommer att påverkas, i form av att arrendeområdets omfattning korrigeras, då marken i detaljplanen kan behövas för utbyggnad av gata, parkering och angöring till skolan.

Avtal mellan kommun och övriga fastighetsägare

Inga avtal är dagsläget aktuella.

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

Inget behov av att ansöka om dispenser eller tillstånd bedöms föreligga.

Tidplan

Samråd: 17 mars – 27 april 2021

Granskning: juni 2026

Antagande: 4 kvartalet 2026

Tidplanen ovan är ungefärlig och kan komma att ändras under planprocessen. Om planen inte överklagas vinner den laga kraft cirka fem veckor efter antagande.

Förväntad byggstart: 1 kvartalet 2027

Färdigställande: 1 kvartalet 2029

Upplysningar

För avloppsanslutning med självfall ska lägsta golvnivå vara minst 0,3 meter över marknivå i förbindelsepunkt med hänsyn till risk för uppdämning i allmänt dag- och spillvattensystem.

Planområdet ligger i närheten av en berganläggning vilket innebär att särskilda restriktioner vid byggande och markarbeten gäller. Göteborgs stads ”Anvisningar för markarbeten” ska följas.

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

Nollalternativet

Nollalternativet är ett scenario som beskriver utfallet om ingen ändring av detaljplanen genomförs. I detta fall är grönytor inom planområdet planlagda som allmän plats park och gator är planlagda som allmän plats gata. Delar av Köpenhamngatan är planlagd som idrottsområde. Då naturvärdesobjekt inom planområdet ligger inom parkmark har de större förutsättningar att bevaras och utvecklas. Allmänheten har även i fortsättning tillgång till grönytor inom området under dygnets alla timmar. Trafiken i planområdets norra del kan även i fortsättningen fördelas på Utmarksgatans två anslutningar till Dysiksgatan. Utmed Köpenhamngatan behålls nuvarande trafiksituation där gatan slutar vid bommen mot Rosenhill, och allmän trafik hänvisas söderut till vändplats utmed Köpenhamngatan.

Ifall planförslaget inte genomförs kan barn behöva ta sig längre för att kunna gå i förskolan, vilket kan innebära mer trafik på ett redan tungt belastat trafikinät. Att inte genomföra detaljplanen kan få konsekvenser inte bara för förskoleplatser men även för nybyggnation av bostäder. Finns det inte förskoleplatser är det inte lämpligt att bygga nya bostäder. Detta kan hämma hela stadens utveckling på sikt.

Nollalternativet innebär även att behovet av bostäder med särskilt stöd (BmSS) kvarstår inom området.

Sociala konsekvenser och barnperspektiv

Stadsbyggnadsförvaltningen har tillsammans med SDF Lundby och Exploateringsförvaltningen (tidigare Fastighetskontoret) genomfört en rad inventeringar tillsammans med närliggande verksamheter och boende. Resultatet av inventeringen visar att platsen inom planområdet har ett ringa värde ur ett socialt- och barnperspektiv.

Riksdagen har beslutat att inkorporera konventionen om barnets rättigheter i svensk lag den 1 januari 2020. Lagen gäller vid stadsbyggnadsnämndens och kommunfullmäktiges beslut i planärenden oavsett när planarbetet påbörjades.

Sammanhållen stad

I den lokala utvecklingsplanen (LUP) från 2019 anges det som viktigt att göra plats för service för alla åldrar så som förskolor, skolor, äldreboenden, familjecentraler, bibliotek, bostäder med särskild service, daglig verksamhet för personer med funktionsnedsättningar med mera. Detaljplanen ger förutsättningar att kunna uppfylla önskemålet om kommunal service.

Vidare står det i LUP att det ska finnas plats för en variation av verksamheter och arbetsplatser samt att det ska vara lätt att ta sig till jobb och skola med gång, cykel och kollektivtrafik. Området kring detaljplanen utgörs till största del av småhusbebyggelse och har litet inslag av kommunal service. Detaljplanens genomförande kan möjliggöra för att fler får närmare att lämna barn på förskola, vilket i sin tur minskar bilberoendet. Detaljplanen skapar även en ny mötesplats där vardagen händer. En förskola och ett BmSS bidrar också till en variation inom ett förhållandevis homogent område.

Samspel

Ett tydligt inspel från inventeringen är att det saknas offentliga ytor för lek. En förskola skulle kunna bidra till att skapa en träffpunkt för föräldrar och barn när förskolan är stängd där barnen kan leka och föräldrar kan umgås. Ombyggnation av Köpenhamngatan och GC-vägar i området medför att kopplingen till idrottsområdet Rosenhill stärks.

Vardagsliv

Bräcke är ett område med företrädesvis enbostadshus. Det är även ett område med åldrande invånare som kan komma att stå inför ett generationsskifte. Finns en förskola på plats kan det hjälpa till vid kommande generationsskifte och fler kan ha barnen nära hemmet i förskola. Etablering av ett BmSS-boende medför en utökning av kommunal service i området.

Identitet

Bräcke egnahemsbebyggelse kom till i början av 1930-talet och var Göteborgs första egnahemsområde med små, enhetliga tvåvåningshus. Hela området präglades ursprungligen starkt av funktionalismens idéer. Bebyggelsen har dock under åren förändrats och i stort sett samtliga egnahemshus har byggts om. Den planerade byggnationen uppförs på en öppen yta placerad mellan bebyggelsen vid Köpenhamngatan och Utmarksgatan, och bedöms inte påverka kulturhistoriska värden i Bräcke egnahemsområde.

Hälsa och säkerhet

Bullersituationen i området har utretts för att säkerställa att förskola och bostäder med god ljudmiljö kan uppföras i området. Utredningen visar att riktvärden för trafikbuller kan uppnås inom området vilket medför att boende och barn/personal på förskolan kan vistas utomhus utan att det medför ökade hälsorisker. För bostäderna i norr kan riktvärden för industri- och verksamhetsbuller nattetid uppnås genom att orientera hälften av bostadsrummen mot norr och öster.

Trafiksäkerheten inom planområdet bedöms förbättras genom planerad ombyggnation av gator och gc-vägar, både för de som har planområdet som målpunkt och för dem som passerar genom området.

Planområdet ligger utanför gällande skyddsavstånd mot industriverksamheter i hamnen och transportleder för farligt gods. Mot Hisingsleden och verksamheter i väster finns vegetation och en ås som bidrar till att avskärma vägen och verksamheterna från planområdet.

Miljökonsekvenser

Hushållning med mark- och vattenområden m.m.

Vid utarbetande av denna detaljplan har Stadsbyggnadsförvaltningen 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. Förvaltningen bedömer att redovisad användning kan anses vara den från allmän synpunkt mest lämpliga utifrån planområdets förutsättningar och föreliggande behov. Planen bedöms inte medföra att miljökvalitetsnormerna överskrids. Detaljplanen är förenlig med Översiktsplan för Göteborg.

MKB/Behovsbedömning

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

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

- Inte påverkar något Natura 2000-område och därmed inte kräver tillstånd enligt MB 7 kap. 28 §.
- Inte anger förutsättningar för kommande verksamheter eller åtgärder som kräver tillstånd enligt MKB-förordningen (1998:905) 3 § och bilaga 3.
- Inte bedöms negativt påverka möjligheterna att uppfylla nationella och regionala miljömål.
- Inte bedöms ge upphov till en betydande miljöpåverkan på biologisk mångfald, landskap, fornlämningar, vatten etcetera.
- 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, till exempel riksintressen eller naturreservat.

Ytterligare motiv till ställningstagandet är att planen följer intentionerna uppsatta i Översiktsplanen för Göteborgs kommun samt att planens genomförande ger upphov till påverkan på ett begränsat område och på begränsade intressen.

Kommunen har därmed bedömt att en miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning inte behövs för aktuellt planförslag. Behovsbedömningen är avstämd med länsstyrelsen fredag den 25 september 2020. Följderna av planens genomförande ska dock alltid redovisas enligt PBL. Nedan följer därför en kort sammanställning av planens miljökonsekvenser.

Miljömål

Planen har marginell påverkan på Göteborgs miljömål. Till grund för bedömningen ligger framför allt de positiva hållbarhetsaspekterna av att planområdet ligger centralt med en väl utbyggd infrastruktur och kollektivtrafik i närheten av den planerade bebyggelsen. Berört område är ett för staden relativt litet område och det rör sig om en nybyggnation mellan befintliga bostadskvarter, där ökningen av exploateringen är begränsad.

Naturmiljö

I Naturvärdesinventeringen har två naturvårdsområden identifierats, dessa innehåller vissa naturvärden och anses kunna återskapas inom en rimlig framtid. Naturvärdesklass 4 betyder att området har vissa naturvärden, och det är av betydelse att den totala arealen av dessa områden bibehålls eller blir större samt att deras ekologiska kvalitet upprätthålls eller blir större.

Vid gestaltning av förskolans gård finns det pedagogiska och miljömässiga skäl att behålla mycket av den befintliga naturen inom NVO 2 i väster. Därför finns möjlighet att vissa av de naturvärden som riskerar att förloras ändå kan behållas. Om det avverkas träd kan de med fördel placeras i anslutande skogsmiljöer för att bibehålla och förstärka biologisk mångfald.

Vid gestaltning utemiljön för BmSS-boendet kan kullen och naturvärden utmed Dysiksgatan (NVO1) behållas och skapa en naturlig avskärmning mot gatan.

Kulturmiljö

Bräcke egnahemsbebyggelse finns omnämnt i Göteborg kulturhistoriska bevarandeprogram "Kulturhistoriskt värdefull bebyggelse". Efter 1950 har i stort sett alla egnahemsvillor i det äldre området byggts om och det finns inget formellt skydd som påverkas av den föreslagna bebyggelsen.

Påverkan på luft

Detaljplanens genomförande innebär att luftkvaliteten på sikt blir bättre på grund av förbättrad tillgänglighet till offentlig service och bilberoendet sjunker. I närtid påverkas inte luftkvaliteten på ett negativt sätt.

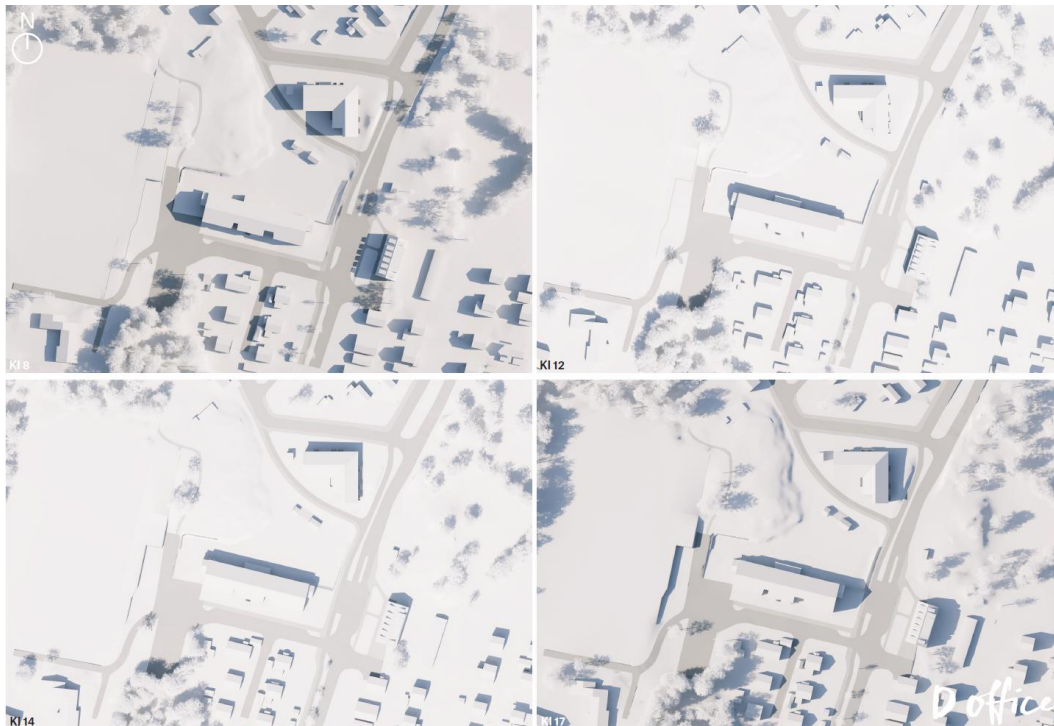
Påverkan på vatten

Recipient för dagvatten är Göta älv. I framtagna dagvatten- och skyfallsutredning (KoV 2025) visas att detaljplanens genomförande inte bedöms påverka recipienten negativt om dagvatten fördröjs och renas inom planområdet. Inom planområdet finns krav på att fördröjning och rening av dagvatten ska göras.

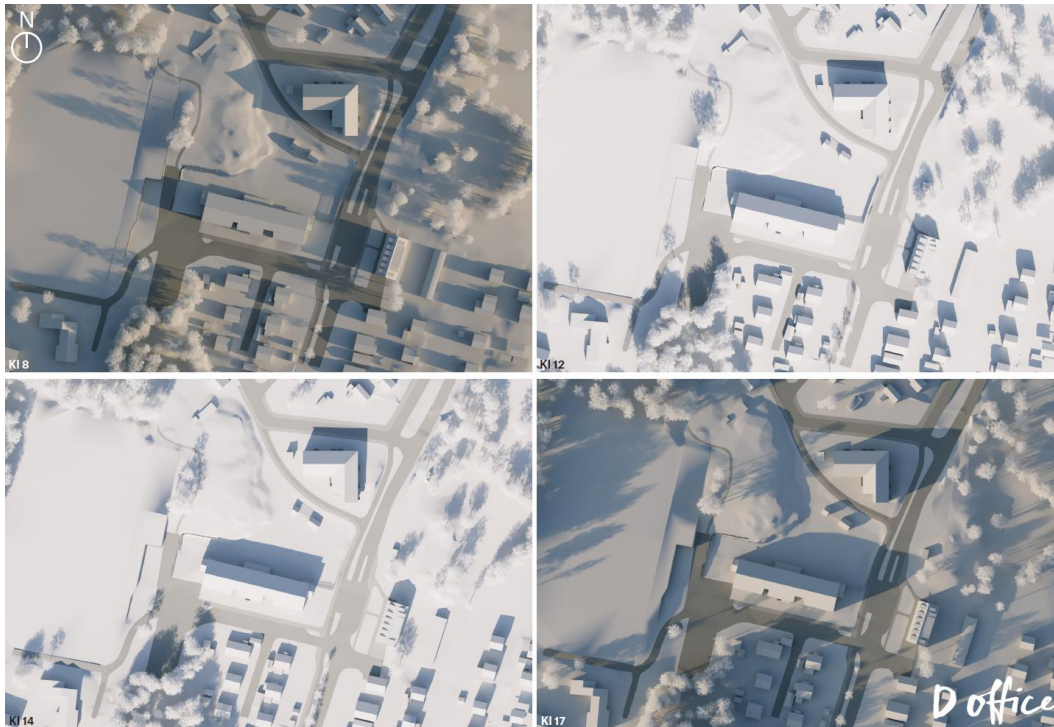
Sol/skuggstudier

Planförslagets skuggpåverkan på omgivande bebyggelse under året har studerats vid framtagande av bebyggelseförslaget. Byggrätt för förskolan är placerad ca 25 meter norr om intilliggande villabebyggelse vid Köpenhamngatan och ca 35 meter från flerbostadshus vid Dysiksgatan. Studien visar att föreslagen förskola inte medför en negativ skuggpåverkan på intilliggande bebyggelse vid Köpenhamngatan och Dysiksgatan.

Byggrätt för planerat BmSS-boende är placerad ca 25 meter söder om befintlig villabebyggelse vid Utmarksgatan. Studien visar att föreslagna bostäder inte medför en negativ skuggpåverkan på intilliggande bebyggelse vid Utmarksgatan då skuggan från bebyggelsen endast sträcker sig inom gaturummet.



Sol- och skuggförhållande 21 juni (Bild: D Office).



Sol- och skuggförhållande vid höstdagjämning, 22 september (Bild: D Office).

Ekonomiska konsekvenser av detaljplanen

Kommunens investeringsekonomi

Detaljplanen genererar inga intäkter för kommunen och därmed kommer projektet att resultera i ett ekonomiskt underskott. Trots ett negativt projektnetto är kommunal service prioriterat och viktigt för att uppfylla kommunens övriga mål, därav bedöms underskottet motiverat.

Kommunens exploateringsinvesteringar

Exploateringsnämnden får utgifter för planavgift, förrätningskostnader, flytt av eventuella ledningar, deponikostnader för förorenade massor samt erforderlig ut- och ombyggnad av allmän plats.

Kretslopp och vattennämnden får inkomster i form av anläggningsavgifter samt utgifter för utbyggnad av erforderliga anläggningar och eventuella ledningsrätter.

Kommunens övriga investeringar

Stadsmiljönämnden får inga kostnader för investeringar till följd av genomförandet av detaljplanen.

Stadsfastighetsnämnden får utgifter för anslutnings- och anläggningsavgifter samt byggnation av kvartersmark, förskola och BmSS.

Kommunens drifts- och förvaltningsekonomi

Exploateringsnämnden får intäkter till följd av kommuninternt markupplåtelseavtal.

Stadsmiljönämnden får kostnader för drift och underhåll av allmän plats.

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

GRANSKNINGSHANDLING

Stadsfastighetsnämnden får kostnader för kommunintern markupplåtelse, ränta och avskrivningar samt ökade drifts- och underhållskostnader för förskola och BmSS. Stadsfastighetsnämnden får intäkter från uthyrning av anläggningar inom kvartersmarken

Ekonomiska konsekvenser för enskilda fastighetsägare

Detaljplanen bedöms inte medföra några ekonomiska konsekvenser för andra fastighetsägare.

Överensstämmelse med översiktsplanen

Detaljplaneförslaget är förenligt med översiktsplanen, föreslagen bebyggelse bedöms ligga i linje med i översiktsplanen angiven markanvändning.

För Stadsbyggnadsförvaltningen

Karoline Rosgardt

Enhetschef Detaljplan

Hisingen

Agneta Runevad

Konsultsamordnare

Magnus Björned

Planarkitekt

Liljewall arkitekter

För Exploateringsförvaltningen

Magnus Uhrberg

Distriktschef

Leo Erik Lindegård

Projektledare