

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

Utökat förfarande



**Samrådshandling
Mars 2021**

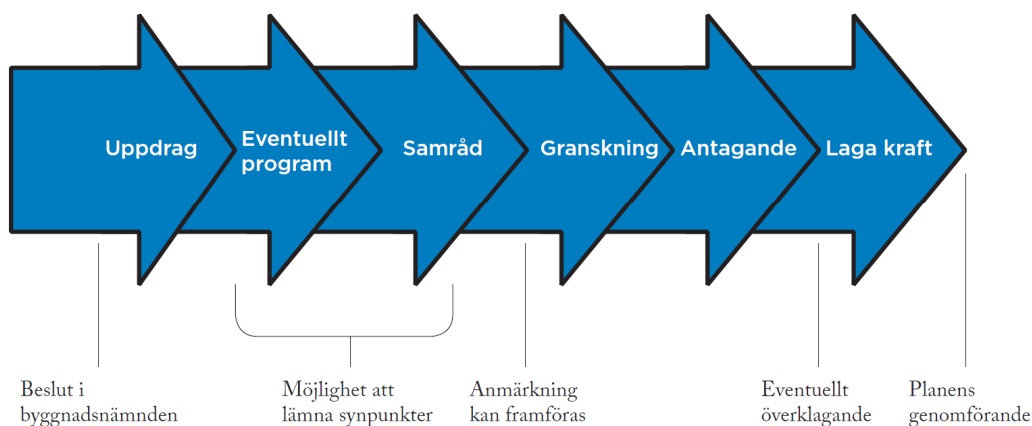


Göteborgs Stad
Stadsbyggnadskontoret

Planprocessen

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

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



Information

Planarbetet startade 2018-10-17

Detaljplanen är upprättad med utökat planförfarande

Handlingarna (ej fastighetsförteckning) finns på Göteborgs Stads hemsida:

www.goteborg.se/planochbyggprojekt

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

Information om planförslaget lämnas av:

Carl-Johan Karlsson, Stadsbyggnadskontoret, tfn 031-368 15 01

Patric Thomsson, Fastighetskontoret, tfn 031-368 12 53

Hanna Järpedal, Trafikkontoret, tfn 031-368 26 34

Samråd tid: 17 mars 2021 – 27 april 2021



**Göteborgs
Stad**

Planhandling

Samråd

Datum: 2021-02-17

Aktbeteckning: 2-xxxx

Diarienummer SBK: 0194/18

Handläggare SBK

Carl-Johan Karlsson

Tel: 031-368 15 01

Carl-johan.philip.karlsson@sbk.goteborg.se

Diarienummer FK: 7418/17

Handläggare FK

Patric Thomsson

Tel: 031-368 12 53

patric.thomsson@fastighet.goteborg.se

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

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

Planbeskrivning

Detaljplanen omfattar följande handlingar:

Planhandlingar:

- Planbeskrivning (denna handling)
- Plankarta med bestämmelser, illustrationsritning och grundkarta

Övriga handlingar:

- Fastighetsförteckning (publiceras ej på Internet)

Utredningar:

- Bullerutredning 2020-02-06
- Reviderad Bullerutredning 2020-05-15
- Naturvärdesinventering 2019-12-11
- Dagvatten- och skyfallsutredning 2019-11-28
- Översiktlig miljöteknisk markundersökning 2020-06-04
- Geoteknisk och bergtekniskt utlåtande 2020-02-19
- PM Trafik- och utformningsförslag 2020-12-11

Innehåll

DETALJPLAN FÖR FÖRSKOLA OCH BOSTÄDER VID KÖPENHAMNSGATAN INOM STADSDELEN BRÄCKE I GÖTEBORG	1
<i>Planprocessen.....</i>	<i>2</i>
<i>Information.....</i>	<i>2</i>
PLANBESKRIVNING	3
INNEHÅLL	4
SAMMANFATTNING	5
<i>Planens syfte och förutsättningar</i>	<i>5</i>
<i>Planens innebörd och genomförande</i>	<i>5</i>
<i>Överväganden och konsekvenser.....</i>	<i>6</i>
<i>Avvikelser från översiktsplanen.....</i>	<i>6</i>
<i>Syfte</i>	<i>7</i>
<i>Läge, areal och markägförhållanden</i>	<i>7</i>
<i>Planförhållanden</i>	<i>8</i>
<i>Fornlämningar, kulturhistoria och befintlig bebyggelse</i>	<i>11</i>
<i>Trafik och parkering, tillgänglighet och service</i>	<i>12</i>
<i>Teknik</i>	<i>13</i>
<i>Störningar.....</i>	<i>13</i>
DETALJPLANENS INNEBÖRD OCH GENOMFÖRANDE	14
<i>Bebyggelse.....</i>	<i>14</i>
<i>Trafik och parkering.....</i>	<i>14</i>
<i>Tillgänglighet och service</i>	<i>16</i>
<i>Friytor</i>	<i>16</i>
<i>Sociala aspekter och åtgärder</i>	<i>16</i>
<i>Teknisk försörjning</i>	<i>16</i>
<i>Övriga åtgärder.....</i>	<i>19</i>
<i>Fastighetsindelning</i>	<i>21</i>
<i>Huvudmannaskap och ansvarsfördelning.....</i>	<i>21</i>
<i>Fastighetsrättsliga frågor.....</i>	<i>21</i>
<i>Avtal.....</i>	<i>23</i>
<i>Dispenser och tillstånd</i>	<i>23</i>
<i>Tidplan.....</i>	<i>23</i>
<i>Genomförandetid.....</i>	<i>23</i>
ÖVERVÄGANDEN OCH KONSEKVENSER.....	24
<i>Nollalternativet.....</i>	<i>24</i>
<i>Sociala konsekvenser och barnperspektiv</i>	<i>24</i>
<i>Miljökonsekvenser</i>	<i>25</i>
<i>Ekonomiska konsekvenser av detaljplan.....</i>	<i>27</i>
AVVIKELSER FRÅN ÖVERSIKTSPLANEN	27

Sammanfattning

Detaljplanen medger en förskola om 8 avdelningar och bostäder, främst med inriktning på bostäder med särskild service så kallat BmSS. Vidare kommer detaljplanen att medföra en ombyggnad av Utmarksgatan och en förbättring i framkomligheten för gång- och cykeltrafik.

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 4–8 lägenheter.

Planens innebörd och genomförande



Detaljplanen är belägen i stadsdelen Bräcke och planområdet är cirka 1,5 hektar stort. Planområdets storlek medger en förskola om 8 avdelningar samtidigt som kravet på utemiljö på 35 kvadratmeter per barn upprätthålls. De bullerutredningar som har tagits fram visar ett alternativ för som möjliggör byggnation av förskola och klarar det krav om 50 dBA för utemiljön. Förskolan kommer att vara cirka 2000 kvadratmeter i bruttoarea vilket regleras med en byggnadsarea och en nockhöjd. Merparten av byggnaden kommer att vara i två våningar likt den omkringliggande bebyggelsen.

Bostäderna kommer att vara cirka 1000 kvadratmeter i byggnadsarea och omfattas även den av en nockhöjd som förhåller sig till den omkringliggande bebyggelsen. Bostäderna kommer att regleras med byggnadsarea. Bostäder kommer att vara bostäder med särskild service som är en insats enligt LSS (Lag om stöd och service för vissa funktionshindrade) eller SoL (Socialtjänstlagen) Insatsen har två huvudsakliga former, gruppboende respektive serviceboende. De personer som omfattas av LSS har autism, intellektuella funktionsnedsättningar, förvärvad hjärnskada (stroke, olycka), neurologiska funktionsnedsättningar eller varaktig psykisk eller fysisk funktionsnedsättning.

En del bor i vanliga lägenheter i det ordinarie bostadsbeståndet och har personlig assistans eller boendestöd. Andra har större behov av stöd och omvårdnad eller gemenskap och kan då få beslut om rätt till bostad med särskild service.

Detaljplanens genomförande innebär att den södra förgreningen av Utmarksgatan byggs om från bilväg till gång- och cykelväg.

Överväganden och konsekvenser

Detaljplanen medger bebyggelse om cirka 2000 – 3000 kvadratmeter byggnadsarea i två våningar. Bebyggelsen bedöms inte innebära betydande miljöpåverkan.

Byggnationen bedöms inte innebära någon ökad risk för människors liv eller säkerhet. Påverkan på omkringliggande bebyggelse bedöms som liten då inga särskilda utblickar försämras. Trafiken kring Köpenhamnsgratan kommer att öka under vissa av dygnets timmar när förskolan är färdigbyggd. Detta är främst under dagtid, då förskolan är öppen. Den allmänna tillgängligheten kommer att öka med en utbyggnad av gång- och cykelvägar.

Avvikelser från översiktsplanen

Delar av den föreslagna användningen inom detaljplanen strider mot översiktsplanens inriktning. Avvikelsen innebär att en förskola möjliggörs inom ett område som i översiktsplanen är utpekad som grön- och rekreationsyta. Stadsbyggnadskontoret bedömer att platsens värde som grön- och rekreationsområde är ringa och att den kommunala servicen som möjliggörs är av så högt allmänt intresse att en avvikelse är liten och väl motiverad.

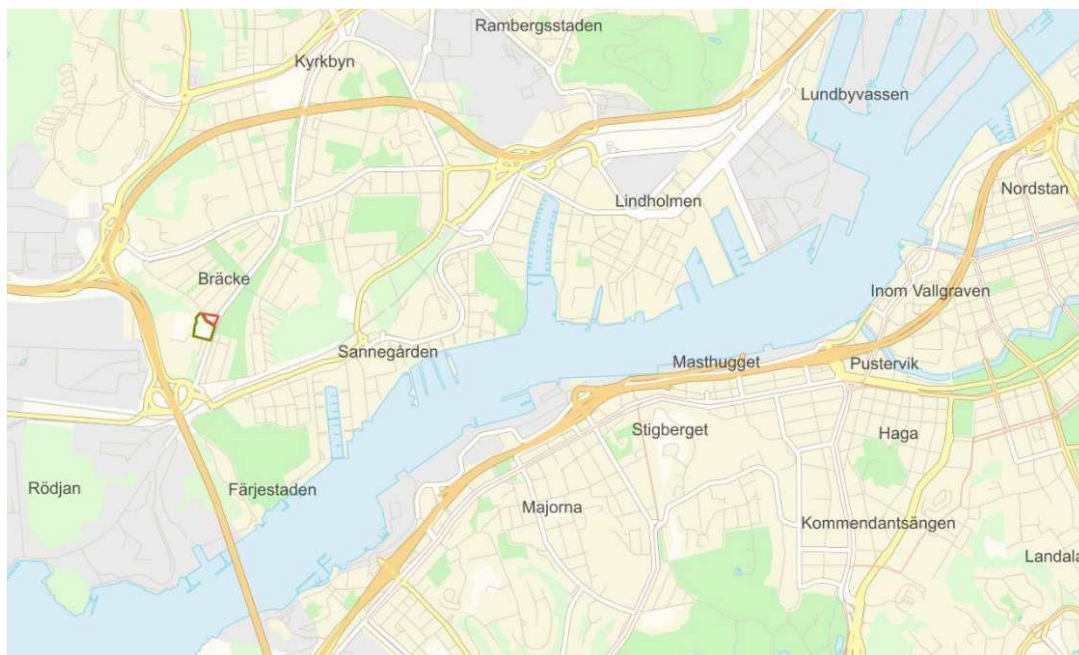
Planens syfte och förutsättningar

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 4–8 lägenheter.

Läge, areal och markägförhållanden

Planområdet är beläget i stadsdelen Bräcke, cirka 4 kilometer väst om Göteborgs centrum.



Figur 1 - Detaljplanens läge i staden



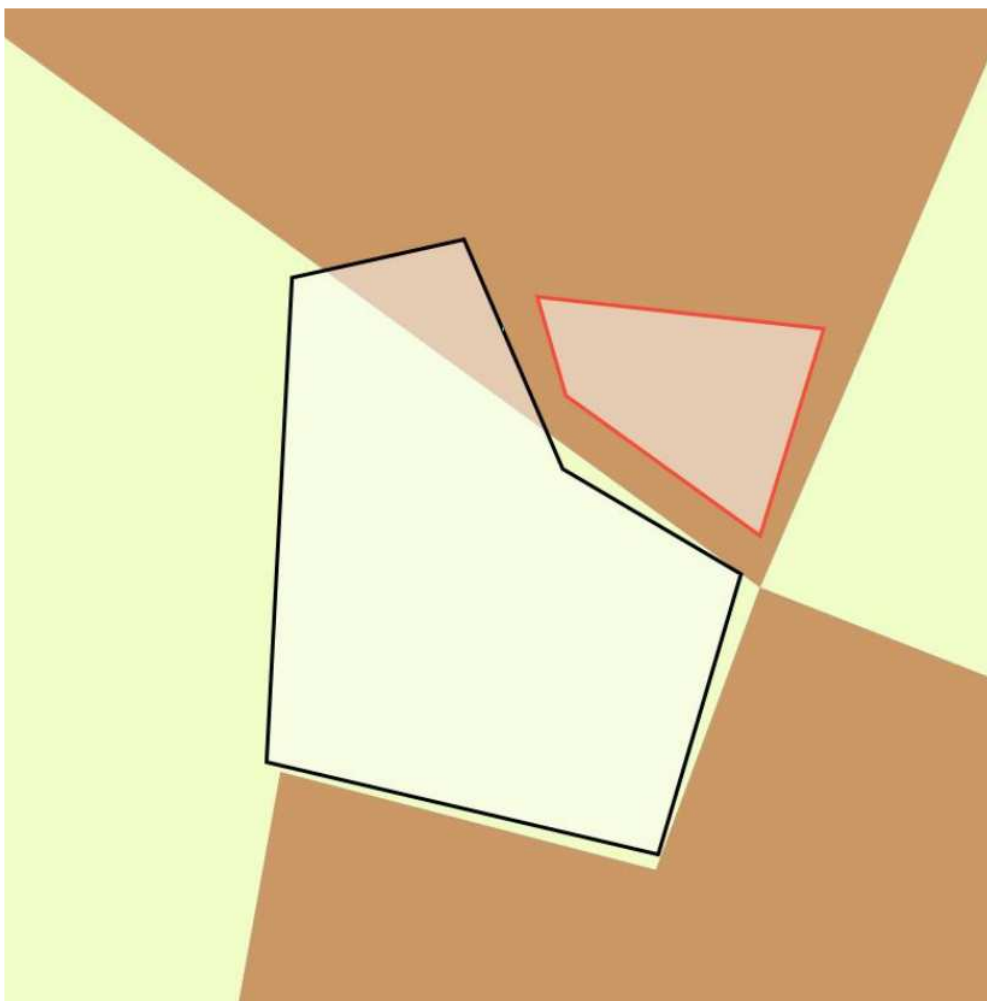
Figur 2 - grundkarta över området

Planområdet omfattar cirka 1,5 hektar och ägs av Göteborgs Stad.

Fastighetsägare och rättighetshavare framgår av fastighetsförteckningen.

Planförhållanden

Översiktsplanen för Göteborgs kommun anger bebyggelseområde med grön- och rekreationsytor samt befintlig grön- och rekreationsområde. Merparten av det föreslagna planförslaget strider mot översiktsplanens intentioner genom att placera förskola på mark som enligt översiktsplanen ska vara grön- och rekreationsyta, inringat med svart markering på Figur 3 nedan.



Figur 3- Översiktsplanen anger två användningar, den bruna är bostäder, den gula är natur

Detaljplaner

För området finns tre gällande detaljplaner, där den första är 1480K-II-2662 som vann laga kraft år 1948. Planens genomförandetid har gått ut. Den andra detaljplanen som berör området är 1480K-II-3051 som vann laga kraft år 1962. Även den detaljplanens genomförandetid har gått ut. Den tredje detaljplanen som berörs är 1480K-II-4852 som vann laga kraft 2006-10-26 och även här har genomförandetiden gått ut.

Mark, vegetation och fauna

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

Naturvärdesinventering

En naturvärdesinventering har utförts där två naturvärdesobjekt har identifierats. Båda naturvärdesobjekten bedöms hysa naturvärden motsvarande klass 4, visst naturvärde. I området påträffades inga biotoper som omfattas av det generella biotopskyddet.

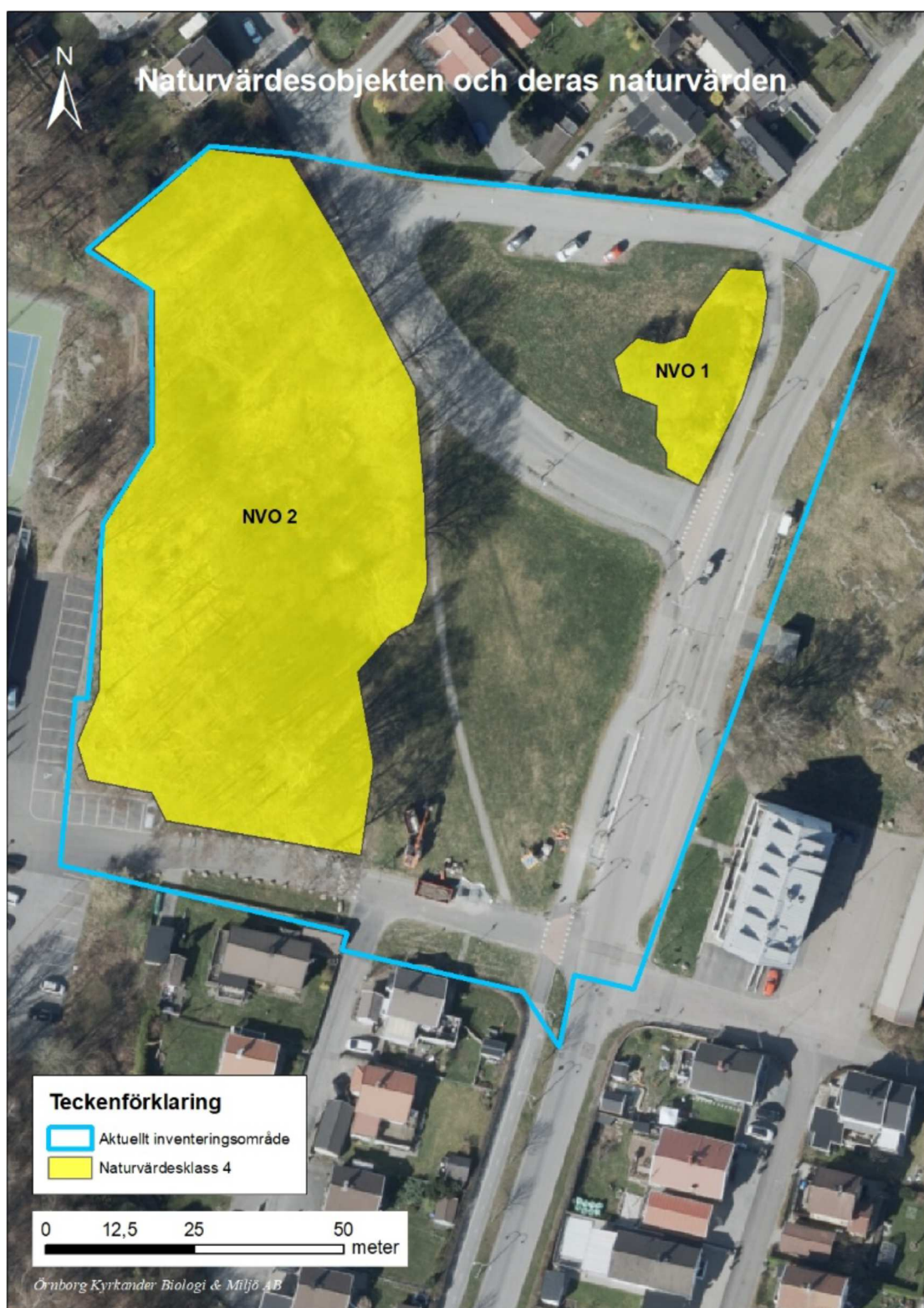


Illustration 1 Karta över inventeringsområdet och avgränsade naturvärdesobjekt samt deras naturvärdesklass

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.

Fornlämningar, kulturhistoria och befintlig bebyggelse

Det aktuella området bedöms inte innehålla några fornlämningar.

Sociala förutsättningar

Behovet av en utbyggnad av kapaciteten för förskola i området grundar sig i flera faktorer utöver generella befolkningsförändringar. Två grundskolor, Bräckeskolan och Taubeskolan, har länge delat fastighet med integrerade förskoleavdelningar. För bägge skolorna finns ett stort behov av att kunna expandera och den av staden valda lösningen är att bygga nya förskoleplatser på annat ställe så att grundskolan kan expandera in i de tidigare förskolelokalerna. Detta genererar i sig inga nya förskoleplatser, utan innebär en omflyttning av kapacitet som redan finns. Utöver detta har Göteborgs stad under 2020 behövt lämna tidigare inhyrda förskolelokaler vid Bräcke diakoni vilket innebär ett behov av att kunna ersätta platserna inom samma område.

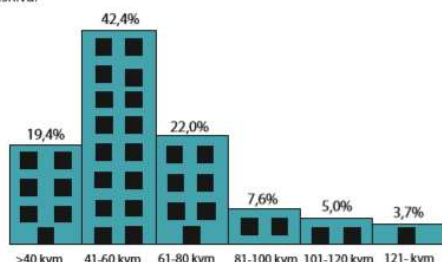
Inom Bräcke, som tillhör primärområde Kyrkbyn, är majoriteten av bebyggelsen småhus.

Det här kännetecknar Kyrkbyn

Informationen på detta uppslag är det som i Lundbys lokala kunskapsbas (LKB) sticker ut för Kyrkbyn jämfört med övriga Lundby och övriga Göteborg, fakta om var service finns, tendenser ur en trygghetsundersökning utförd 2015 samt folkhälsostatistik bl.a. från enkäten "Hälsa på lika villkor", från 2012-2015.

Bostadsbeståndet

Diagrammen nedan visar bostadsstorlekar i Kyrkbyn 2018 samt upplåtelseform på basområdesnivå.



- Majoritet småhus
- Majoritet bostadsrätter
- Majoritet hyresrätter
- Blandad upplåtelseform småhus och flerbostadshus
- Blandad upplåtelseform hyresrätt och bostadsrätt
- Majoritet inga bostäder

30 %
av bostäderna
byggdes
mellan
1951-60

Offentlig service

Kartan nedan visar kommunal, fristående och regional service i primärområdet.

- Bibliotek
- Förskolor
- Grundskolor
- Gymnastiksal
- Öppna förskolor
- Träffpunkter
- Äldreboenden



Lägst andel
i Lundby
med eftergymnasial
utbildning 3+ år
30 %
(2018)

Figur 4 - bild från det lokala utvecklingsprogrammet

I det lokala utvecklingsprogrammet (LUP) beskrivs många av de utmaningar och förutsättningar som gäller för Bräcke. Det finns även ett åtgärdsprogram som visar vad som behöver kompletteras med på både kort och lång sikt.

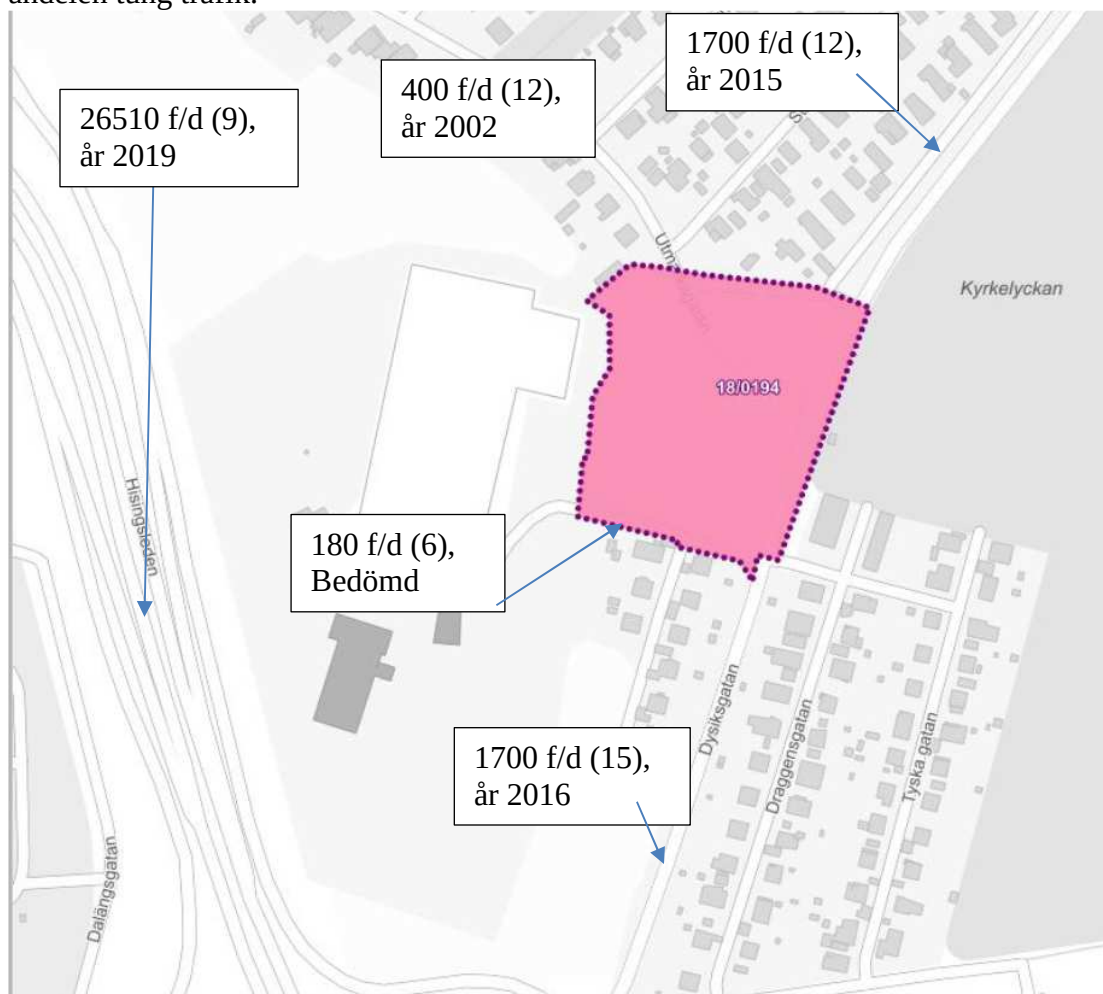
Kyrkbyn kännetecknas av stora skillnader, där vissa områden är mycket socialt och ekonomiskt utsatta medan andra är på andra sidan skalan med goda sociala och ekonomiska förutsättningar. En förutsättning för att förbättra för de som har det sämst är att vi blandar olika boendeformer och aktiviteter och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

Trafik och parkering, tillgänglighet och service

Området nås med bil från Dysiksgatan och Utmarksgatan, GC-väg finns med god tillgänglighet från planområdet. Allmän parkering finns inte inom planområdet i dagsläget. Närmaste kollektivtrafikhållplats är belägen på Dysiksgatan, ungefär 5 m från planområdet. Tillgängligheten till kollektivtrafik bedöms mycket god med flertalet linjer som trafikerar hållplatsen.

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

Figur 4 redovisar den senast gjorda mätning som gjorts i området kring detaljplaneområdet markerat i rosa på bilden nedan. Mätningen avser årsmedelvardagsdygnstrafik (ÅMVD) vilket anger medelvärdet av dygnstrafikflödena i respektive gatusnitt för alla helgfria vardagar under året. Inom parentes anges andelen tung trafik.



Figur 5 - Trafiksiffror för områdets trafiksystem

Trafikmängder finns inte uppmätta på Köpenhamnsgatan men bedöms till 180 fordon per dygn samt 6% tung trafik. Bedömningen är gjord efter dialog med Rosenhills sjömansservice som har sin verksamhet direkt väster om planområdet. De uppger att ungefär 100 gäster besöker anläggningen per dag varav ungefär hälften tar sig dit med bil. De uppger också att de har ca 10 transporter med deras personalbilar samt 20 transporter med deras minibussar per dag. Verksamheten har 5 leveranser per dag med tunga fordon. Inkluderas görs också att det finns nio småhus längs gatan som beräknas ha ca 18 resor med bil samt 1 tung transport per dag.

Teknik

Anslutning av VA, el och tele bedöms kunna anslutas till allmänt ledningsnät. Dock bedöms kapacitetshöjande åtgärder på delar av VA-nätet behövas, för den del som ska försörja förskolan. Det finns ingen fjärrvärme i området idag. Om det är aktuellt med fjärrvärme för den nya bebyggelsen behöver nätet byggas ut.

Störningar

Buller

En bullerutredning har upprättats enligt 4 kap 33a§. Bullerutredningen innehåller en redovisning av beräknade värden för omgivningsbuller. Utredningen sammanfattas nedan:

Planområdet ligger i närheten av Hisingsleden och Hamnbanan. Två kommunikationsstråk som genererar höga bullernivåer. Två bullerutredningar har tagits fram där den senare utvärderade på det nya bebyggelseförslaget. Utifrån dessa bullerutredningar konstateras att planområdet är lämpligt för det föreslagna ändamålet. Bullerutredningarna visar att framförallt utemiljöerna på förskolan följer de bullerkrav som finns (50 dB).

Luftkvalitet

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

Översvämningsrisk

Ingen översvämningsrisk bedöms föreligga inom planområdet.

Detaljplanens innebörd och genomförande

Detaljplanen medger uppförande av en förskola och bostäder. Förskolans tomtstorlek är tillräckligt stor för att tillåta 35 kvadratmeter friyta per barn vid utbyggnad av 8 avdelningar förskola. Bostäderna inom planområdet är i första hand tänk för bostäder med särskild service, även kallat BmSS.

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

Bebyggelse

Planen medger en exploatering om ca 3 000 kvadratmeter byggnadsarea. Dessa är fördelade på en förskoletomt (ca 2 000 kvadratmeter) och en tomt för bostadsändamål (ca 1 000 kvadratmeter). Bebyggelsen kring planområdet är företrädesvis en till två våningar. Planen medger en nockhöjd om 12 meter vilket motsvarar 2–3 våningar för förskolan och 3 våningar för bostadsbebyggelsen. Det finns inget formellt kulturhistoriskt skydd för Bräcke egnahemsområde, men det var en av de första egnahemsbebyggelserna i Göteborg. Den föreslagna bebyggelsen i detaljplanen bedöms inte påverka kulturhistoriska värden i Bräcke egnahemsområde.

Bevarande, rivning

Inom planområdet finns ingen befintlig bebyggelse.

Trafik och parkering

Allmänna antagande kring trafiken

En stor del av de resor som förskolan alstrar kommer från befintliga bostäderna som ligger i närområdet och är således redan medräknade i den trafik som trafikerar gatan idag. Här antas ca 75% av bilresorna som alstras komma utifrån området och därmed påverka flödet på den aktuella gatan.

Belägningsgraden i fordonen för hämtning och lämning till förskola är minst 1,5 i genomsnitt, men för att ta hänsyn till att vissa skjutsar flera barn samtidigt och annan samåkning används en belägningsgrad på 1,75.

Alstring

Trafikalstringen har beräknats för de tillkommande 8 avdelningarna.

	Antal avdelningar	Yta kvadratmeter BTA
Förskola	8	Ca 1440

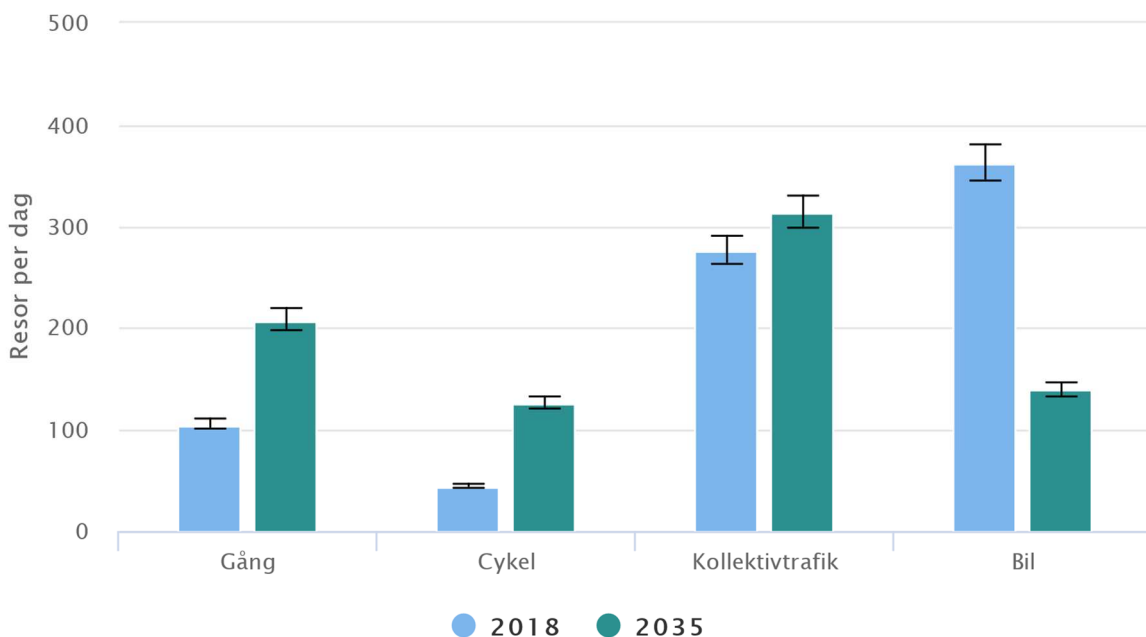
För att beräkna alstring av exploateringen har Trafikkontorets verktyg resekalkyl¹ använts.

Förskolan alstrar totalt ca 785 resor per dag fördelat på olika färdslag enligt nedan. Nuläget avser 2018 och Strategin avser målbilden enligt Trafikstrategin år 2035:

Dagens fördelning	Gång	Cykel	Kollektivtrafik	Bil
Förskola	105	44	275	361

Fördelning enl. Strategi	Gång	Cykel	Kollektivtrafik	Bil
Förskola	207	126	312	140

Totalt antal delresor per dag: 790 (750–830)



Genererad: 2019-11-04, version: Release-20180205-1

Gator, GC-vägar

Den södra förgreningen av Utmarksgatan som möter Dysiksgatan byggs om till en bredare gång- och cykelbana. Detta för att det behov som finns för att försörja området med biltrafik kan tas upp av den norra förgreningen och ytan kan nyttjas mer

¹ <http://th.tkgbg.se/sv-se/2f%C3%B6ruts%C3%A4ttningar/2eplaneringsf%C3%B6ruts%C3%A4ttningar/2eftrafikdata/2ef5resalstring.aspx>

effektivt till exploateringen. Utmed den norra förgreningen breddas gångbanorna för att skapa en bättre tillgänglighet för gående inom området.

Cykelbanan som löper längs Dysiksgatan ligger kvar i samma sträckning men föreslås rätas ut något för att undvika hinder som finns på platsen idag som stolpar och staket.

Köpenhamngatan föreslås byggas om och kompletteras med en vändyta samt gångbana på den sida som förskolan planeras byggas. Utmed Köpenhamngatan skapas även längsgående parkering som inkluderar en lastzon samt parkering för hämtning och lämning för att försörja den nya förskolan

Parkering / cykelparkering

Parkering säkerställs på kvartersmark för personal till både förskola och för bostäder. En översiktlig parkeringsutredning har genomförts som visar att parkeringen för personal och bostäder inklusive plats för rörelsehindrade inryms inom kvartersmark. För att barnens utemiljö om 35 kvadratmeter ska kunna hållas föreslås parkeringen för hämtning och lämning anordnas på allmän plats. Den föreslås att regleras som korttidsparkering de timmar som förskolan är öppen.

Tillgänglighet och service

Tillgängligheten med kollektivtrafik är god för planområdet.

Tillgänglighet till service ökar genom att avstånd till närmsta förskola minskas.

Byggnadernas tillgänglighet säkerställs genom att marken och entréförhållandena utformas i enlighet med de krav på tillgänglighet som lagar och förordningar föreskriver.

Friytor

Naturmiljö

Detaljplanens genomförande innebär att naturmiljö tas i anspråk. Den naturmiljö som tas i anspråk har inventerats i en naturvärdesinventering. För det område som blir direkt påverkad av exploatering har inga särskilda naturvärden påträffats.

Byggnaderna föreslås placeras på gräsytor med ringa naturvärden och mindre rekreativvärden.

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 Social- och barnkonsekvensanalys.

Teknisk försörjning

Dagvatten

För detaljplanen har en dagvatten- och skyfallsutredning tagits fram. Planområdet bedöms motsvara tät bostadsbebyggelse, då ska dagvattensystemen kunna avleda ett regn med 20 års återkomsttid utan att marköversvämning sker. Vidare ska ledningar kunna avleda ett regn med 5 års återkomsttid utan att kapaciteten i ledningen överskrids. Göteborgs stad ställer krav på att dagvatten från hårdgjorda ytor inom

kvartersmark ska fördröjas motsvarande 10 mm dagvatten per kvadratmeter reducerad yta.

Miljöförvaltningens riktlinjer och riktvärden för utsläpp av förorenat vatten till recipient och dagvatten ska följas.

Dimensionerande flöde för utredningsområdet ökar efter exploatering med cirka 105 l/s. Ökningen beror till störst del på den ökade hårdgörningsgraden men påverkas också av klimatfaktorn. Erforderligt behov av dagvattenfördröjning inom fastigheten beräknas till ca 50 m³. Med fördröjning kan det dimensionerande flödet förväntas minska. För att uppnå stadens krav föreslås en torrdamm sammankopplat med ett ytligt lågstråk att anläggas inom utredningsområdet. Med ett antaget djup på 0,3 och en släntlutning på 1:3 behöver dammen ta cirka 160 kvadratmeter markyta i anspråk och föreslås placeras i områdets sydvästra del. En föreslagen placering av lågstråket utvärderats genom att studera befintlig höjdsättning i Scalgo Live. I figur 1 presenteras principförslag för dagvattenhantering.



Figur 6 - möjlig hantering av dagvatten och skyfall, förskolans omfattning hade då inte studerats fullt ut

Föroreningsberäkningar med Stormtac visar att halter och mängder ökar efter exploatering. Med föreslagen rening i en torrdamm uppnås Göteborg Stads målvärden för dagvattenutsläpp. Detta innebär att planområdet inte försämrar möjligheterna att uppnå miljö kvalitetsnormerna för vatten.

Med föreslagen exploatering ökar det dimensionerande flödet från utredningsområdet. Med fördröjning förväntas flödet reduceras men har inte beräknats i föreliggande utredning. Dagvattnet från planområdet avleds till kombinerat ledningssystem och vidare till Ryaverket. Därför påverkas inte något markavvattningsföretag av planerad exploatering. Föreslagen torrdamm och lågstråk antas utgöra en tillräcklig åtgärd för omhändertagande av det dagvatten som området kommer att generera.

Efter framtagandet av dagvatten- och skyfallsutredningen har ändringar gjorts i bebyggelsens omfattning och placering. En kompletterande utredning som säkerställer att de nya byggnaderna klarar kraven på fördröjning och rening kommer att genomföras inför granskningsskedet av detaljplanen.

Vatten och avlopp

VA-anslutningar kan ske till allmänt ledningsnät. Dock bedöms kapacitetshöjande åtgärder behövas till förmån för tänkt skola. 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 skola. Område avsätts i detaljplanen för denna ledning som "u-område", d.v.s. markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar. 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 borrar, 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.

Värme

Det finns ingen fjärrvärme i området idag. Om det är aktuellt med fjärrvärme för den nya bebyggelsen behöver nätet byggas ut. Värmepump skulle kunna vara ett tänkbart uppvärmningsalternativ.

El och tele

Det finns befintliga elledningar som kan komma att ligga i konflikt med planerad bebyggelse. Dessa kommer i så fall att läggas om.

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, dessa är belägna i Köpenhamngatan, Dysiksgatan och i södra benet av Utmarksgatan mellan tänkta byggrätterna. Tanken är att dessa ledningar fortsatt ska ligga inom allmän plats i sitt befintliga läge.

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 vid lastkaj/avfallsutrymme, där angoringsmöjlighet 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.

Övriga åtgärder

Geotekniska åtgärder

Marken inom föreslaget planområde bedöms ur geoteknisk synpunkt som lämplig för planerad exploatering. Byggnadernas placering och höjdsättningen av blivande färdig golvnivå och marknivå inom områdena är avgörande för vilken typ av grundläggning som blir lämplig eller om det kommer att krävas sprängningsarbeten. Det föreligger inga stabilitetsproblem eller risk för bergras/blockutfall inom områdena eller närmast utanför planområdet idag eller efter en exploatering.

I samband med exploateringen och förändringar av markgeometrin kan nya bedömningar av stabilitetsförhållandena för både berg och jord behöva utföras. För bygglov/startbesked kan det komma att krävas en platsspecifik geoteknisk undersökning/utredning för att fastställa lämpligaste grundläggning av planerad byggnation.

Markmiljö

DeKa Enviro AB (DeKa) har på uppdrag av Fastighetskontoret, Göteborgs stad genom Systra AB, utfört en översiktlig miljöteknisk markundersökning i området.

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

I tre samlingsprover påvisas 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 yttlig mulljord inom området. Avseende grundvatten överskrider inga analyserade ämnen riktvärden för dricksvatten. Halten summa PAH16 i analyserat asfaltsprov 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.

Arkeologi

Inga åtgärder bedöms nödvändiga med avseende på arkeologi. Fastighetskontoret erhöll besked i ärendet, ur förnämningssynpunkt av Länsstyrelsen 2020-01-23, där de godkände att detaljplanen kan gå vidare utan ny arkeologisk undersökning.

Buller

En bullerutredning har tagits fram, den visar på höga bullervärden från närliggande trafikapparater som Norrleden/Hisingsleden, Hamnbanan samt från Dysiksgatan.

I bullerutredningen redovisades ett alternativ för att möjliggöra byggnation av förskola för att klara krav om 50 dBA för utemiljön. Det innefattade ett bullerplank och en utbredd byggnad. Byggherren lät ta fram en ny skiss på förskolan anpassad till den rådande bullersituationen och en ny bullerutredning för just den byggnaden.

Den reviderade bullerutredningen visar att byggnadsförslaget klarar det krav på buller som ställs på utemiljön. Marken bedöms därför lämplig för byggnation av förskola.

Luft

Inga åtgärder bedöms nödvändiga med avseende på luftkvaliteten.

Kompensationsåtgärd

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

En utvärdering av behovet av kompensationsåtgärder har genomförts inför samråd med berörda kommunala förvaltningar. Resultatet är att vissa naturvärden behöver kompenseras, framförallt spridningskorridorer och mindre buskar och träd som fåglar använder.

Fastighetsindelning

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

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.

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.

Drift och förvaltning

Kommunen genom Trafikkontoret ansvarar för drift och förvaltning av område utlagt i plankartan som "GATA" och "GÅNG" och "CYKEL".

Kommunen genom Lokalförvaltningen ansvarar för drift och förvaltning av område utlagt i plankartan som "S" (skola) och "B" (BmSS).

Fastighetsrättsliga frågor

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 allmänplatsfastighet 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.

Gemensamhetsanläggningar

Då det är kommunalt huvudmannaskap i detaljplanen är det endast aktuellt att inrätta gemensamhetsanläggningar på kvartersmark om så behövs.

Gemensamhetsanläggning bör inrättas för anläggningar som ska skötas och nyttjas

gemensamt för flera fastigheter, exempelvis ytor för dagvattenhantering, gårdar, parkeringsplatser, garage med mera.

Servitut

I samrådsskedet har inget behov av servitut uppmärksamrats.

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 samt fastigheten avsedd för skoländamål, i norra delen av planområdet, skapas markreservat för allmänna underjordiska ledningar (u-område), där ledningsrätter avses bildas.

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

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

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.

Fastighetsrättsliga konsekvenser

Fastighet	Erhåller mark	Avstår mark	Markanvändning
Bräcke 729:179	0 kvadratmeter	9026 kvadratmeter	Mark avstår för ny förskola samt bostäder (BmSS)
Ny skolfastighet	7194 kvadratmeter	0 kvadratmeter	Mark erhålls för ny förskola
Ny bostadsfastighet	1832 kvadratmeter	0 kvadratmeter	Mark erhålls för nya bostäder (BmSS)

Avtal

Befintliga avtal som berörs

Arrendeavtal för kultur- och idrottsändamål (AL-2007-0189) till förmån för Sjöfartsverket kan komma att behöva ändras, i form av att arrendeområdets omfattning korrigeras, då marken i detaljplanen kan behövas för utbyggnad av gata och angöring till skolan.

Avtal mellan kommun och övriga fastighetsägare / nyttjanderättshavare

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: mars 2021

Granskning: september 2021

Antagande: februari 2022

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

Förväntad byggstart: andra kvartalet 2023

Färdigställande: fjärde kvartalet 2024

Genomförandetid

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

Planens genomförandetid

Genomförandetiden är fem (5) år från det datum då planen vunnit laga kraft.

Överväganden och konsekvenser

Nollalternativet

Behovet av skolplatser inom primärområdet är stort. Den föreslagna åtgärden innebär att skolplatser kan skapas för att ta hand om ett akut behov. Skulle detaljplanen inte genomföras kan barn behöva ta sig längre för att kunna gå i skolan, vilket kan innebära mer trafik på en redan tungt belastad trafikapparat. Att inte genomföra detaljplanen kan få konsekvenser inte bara för skolplatser men även för nybyggnation av bostäder. Finns det inte skolplatser är det inte lämpligt att bygga nya bostäder. Detta kan hämma hela stadens utveckling på lång sikt.

Sociala konsekvenser och barnperspektiv

Stadsbyggnadskontoret tillsammans med SDF Lundby och Fastighetskontoret har 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.

Platsen används idag främst som promenadstråk och för att rasta hundar, men 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.

Väster om planområdet ligger Rosenhill Sjömanscenter, där finns det löparspår, idrottshall och fotbollsplaner som framförallt riktar sig till sjömän som har permission.

Det täta trädbevuxna grönområde som finns inom planområdet upplevs som otillgängligt och oanvändbart och området i sin helhet uppfattas som outnyttjad.

En förskola skulle kunna bidra med en knutpunkt och en social samlingspunkt som saknas inom stadsdelen. Det saknas bland annat lekplats, vilket skulle kunna komma till vid tillskapande av förskola.

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 medger och ger förutsättningar för att 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 när förskolan är stängd där barnen kan leka och föräldrar kan umgås.

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.

Identitet

Bräcke är ett relativt nytt bebyggelseområde som härstammar från 1900-talets början. 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.

Hälsa och säkerhet

I projektet har buller varit en av knäckfrågorna. Påverkan på framförallt förskolan från omkringliggande bullerkällor har utretts i flera omgångar för att försäkra om att vi kan bygga en förskola där barn har möjlighet att vistas utomhus utan att det medför ökade hälsorisker. Trafiksäkerheten inom planområdet anses som god efter genomförd byggnation, med tydliga områden för hämtning och lämning samt tilltagna avstånd mot tunga transporter.

Miljökonsekvenser

Hushållning med mark- och vattenområden med mera

Vid utarbetande av denna detaljplan har stadsbyggnadskontoret gjort en lämplighetsprövning enligt 2 kap. plan- och bygglagen samt en avvägning enligt 3 och 4 kap. miljöbalken. Vidare har detaljplanen prövats mot kommunens översiktsplan i enlighet med 5 § förordningen om hushållning med mark och vattenområden 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 miljökvalitetsnormerna överskrids.

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

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. Därför finns möjlighet att vissa av de naturvärden som riskerar att förloras ändå kan behållas. Om man avverkar träd kan de med fördel placeras i anslutande skogsmiljöer för att bibehålla och förstärka vissa naturvärden.

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, rening av dagvatten ska göras så att recipient inte påverkas negativt efter genomförande av detaljplanen. I de undersökningar som genomförts har ingen negativ påverkan kunnat påvisas.

Ekonomiska konsekvenser av detaljplan

Kommunens investeringsekonomi

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

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

Lokalnämnden får utgifter för planavgift, anslutnings- och anläggningsavgifter samt byggnation av förskola och BmSS.

Kommunens drifts- och förvaltningsekonomi

Fastighetsnämnden får intäkter från kommun interna upplåtelser för skolan samt BmSS och ökade driftskostnader i form av ränta och avskrivning på gjorda investeringar på kvartersmark.

Trafiknämnden får ökade kostnader för driften av anläggningar i form av ränta och avskrivningar samt till viss del för skötsel och underhåll av allmän plats gata samt gång- och cykelvägar.

Kretslopp och vattennämnden får intäkter från brukningstaxan samt kostnader för ränta och avskrivningar samt driften av de nya anläggningarna.

Lokalnämnden får kostnader för kommunintern markupplåtelse, ränta och avskrivningar samt ökade driftskostnader för skola samt BmSS. Lokalnämnden får intäkter från uthyrning av anläggningarna.

Avvikelse från översiktsplanen

Delar av den föreslagna användningen inom detaljplanen strider mot översiktsplanens inriktning. Avvikelsen innebär att en förskola möjliggörs inom ett område som i översiktsplanen är utpekad som grön- och rekreationsyta. Stadsbyggnadskontoret bedömer att platsens värde som grön- och rekreationsområde är ringa och att den kommunala servicen som möjliggörs är av så högt allmänt intresse att en avvikelse är liten och väl motiverad.

För Stadsbyggnadskontoret

Karoline Rosgardt
Planchef

Carl-Johan Karlsson
Planarkitekt

För Fastighetskontoret

Magnus Uhrberg
Distriktschef

Patric Thomsson
Exploateringsingenjör