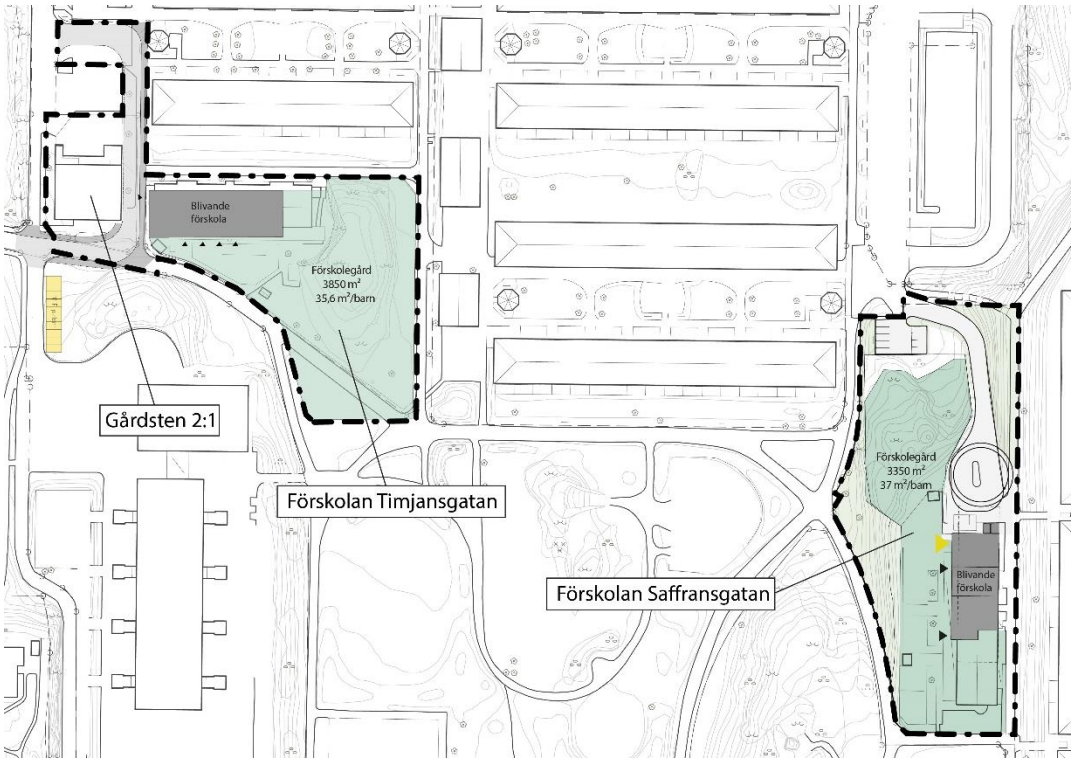
Detaljplan för förskolor vid Saffransgatan och Timjansgatan

Standardförfarande



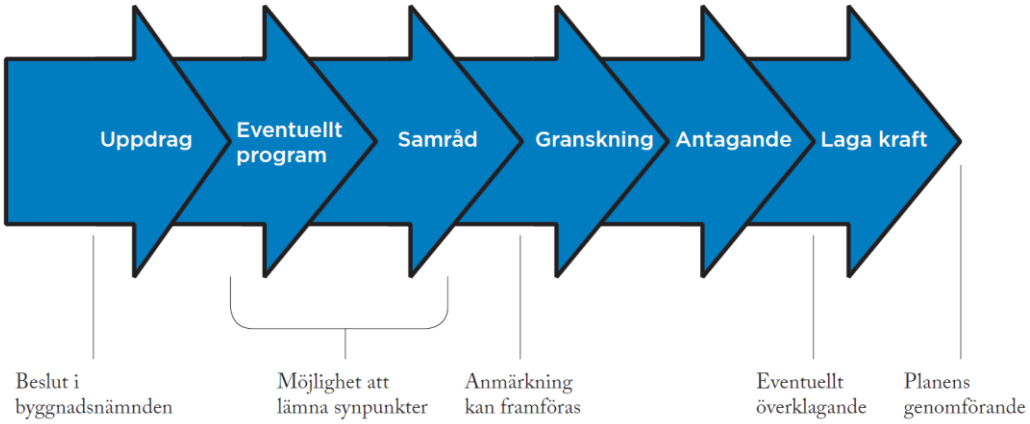
Granskningshandling
jan 2021

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 2018-09-25.

Detaljplanen är upprättad med standard 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:

Tony Nielsen, Stadsbyggnadskontoret, tfn 031-368 18 33

Josefin Halldin, Fastighetskontoret, tfn 031-368 11 64

Karl Fyhr, Trafikkontoret, tfn 031-368 23 52

Granskningstid: 12 januari – 26 januari 2022

Göteborgs Stad

Planhandling

Granskningshandling
Datum: 2022-01-12
Aktbeteckning: 2-5592

Diarienummer SBK: 0821/16
Handläggare SBK
Tony Nielsen
Tel: 031-368 18 33
tony.nielsen@sbk.goteborg.se

Diarienummer FK: 4231/19
Handläggare FK
Josefin Halldin
Tel: 031-368 11 64
josefin.halldin@fastighet.goteborg.se

Detaljplan för förskolor vid Saffransgatan och Timjansgatan inom stadsdelen Gårdsten i Göteborg

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

Planbeskrivning

Detaljplanen omfattar följande handlingar:

Planhandlingar:

- Planbeskrivning (denna handling)
- Plankarta med bestämmelser

Övriga handlingar:

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

Utredningar:

- Geoteknisk utredning, Fastighetskontoret, 2020-04-17
- Trafikförslag, Trafikkontoret, 2020-10-08
- Dagvattenutredning, Kretslopp och Vatten, 2020-06-02 komplettering 2021-02-25

Innehåll

DETALJPLAN FÖR FÖRSKOLOR VID SAFFRANSGATAN OCH TIMJANSGATAN **1**

Planprocessen *2*
Information *2*

PLANBESKRIVNING **3**

INNEHÅLL 4
SAMMANFATTNING 5
Planens syfte och förutsättningar *5*
Planens innebörd och genomförande *5*
Överväganden och konsekvenser *6*
Avvikelser från översiktsplanen *7*
PLANENS SYFTE OCH FÖRUTSÄTTNINGAR 8
Syfte *8*
Läge, areal och markägoförhållanden *8*
Planförhållanden *9*
Mark, vegetation och fauna *9*
Fornlämningar, kulturhistoria och befintlig bebyggelse *12*
Trafik och parkering, tillgänglighet och service *13*
Teknik *14*
Störningar *14*
DETALJPLANENS INNEBÖRD OCH GENOMFÖRANDE 16
Bebyggelse *18*
Trafik och parkering *20*
Tillgänglighet och service *23*
Friytor *23*
Naturmiljö *23*
Sociala aspekter *24*
Teknisk försörjning *24*
Övriga åtgärder *28*
Fastighetsindelning *30*
Huvudmannaskap och ansvarsfördelning *31*
Fastighetsrättsliga frågor *31*
Avtal *33*
Dispenser och tillstånd *34*
Tidplan *34*
Genomförandetid *34*
ÖVERVÄGANDEN OCH KONSEKVENSER 35
Nollalternativet *35*
Sociala konsekvenser och barnperspektiv *35*
Miljökonsekvenser *36*
Ekonomiska konsekvenser av detaljplan *38*
ÖVERRENSSTÄMMELSE MED ÖVERSIKTSPLANEN 39

Sammanfattning

Planens syfte och förutsättningar

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra uppförandet av två förskolor; en förskola med 5 avdelningar och en förskola med 6 avdelningar, med tillhörande förskolegård. Dessutom syftar planen till att göra en byggrätt för handel på fastigheten Gårdsten 2:1 planenlig.

Planområdet.

Planområdet är beläget centralt inom Gårdsten, cirka 11,5 kilometer nordöst om Göteborgs centrum. Planområdet omfattar cirka 1,3 till 1,4 hektar och ägs av kommunen. Gårdsten 2:1 är dock upplåten med tomträtt som innehas av Gårdstensbostäder AB. På de fastigheter som föreslås bebyggas med förskolor finns redan förskoleverksamhet. Förskolornas lokaler är i dagsläget tekniskt uttjänta och måste därför ersättas.

I Gårdsten råder det enligt Lokalsekretariatet stor brist på förskoleplatser och med den ökande befolkningsmängden i och med flertalet pågående byggprojekt för bostäder antas även trycket på förskoleplatser att öka i området.

Planens innebörd och genomförande

Detaljplanen medger uppförande av två nya förskolor; förskolan på Saffransgatan med fem avdelningar i två plan, samt tillhörande förskolegård; och förskolan på Timjansgatan med sex avdelningar i två plan, samt tillhörande förskolegård. I samband med uppförande dessa förskolor kommer de nuvarande byggnaderna på dessa fastigheter att rivas och ersättas.

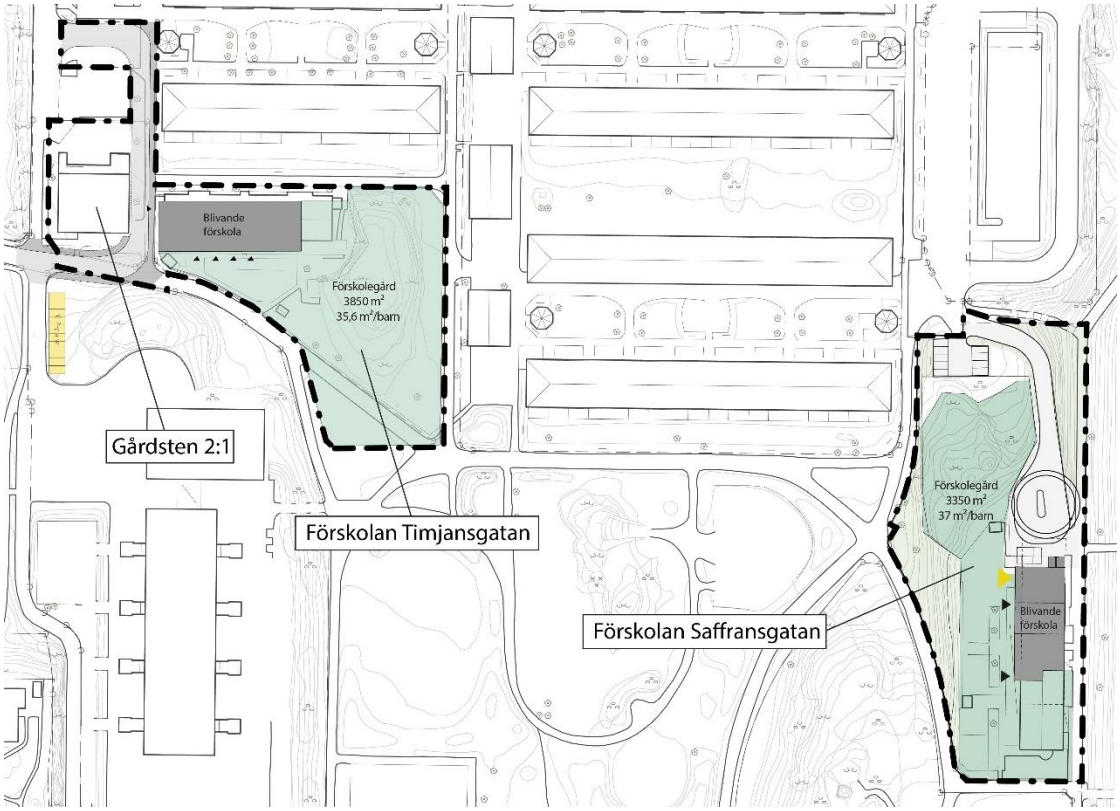
Gården på Saffransgatans förskola är totalt 3350 m^2, vilket uppskattningsvis ger 37 m^2 friyta/barn. Gården på Timjansgatans förskola är totalt ca 3850 m^2, vilket ger uppskattningsvis ca 35,6 m^2 friyta/barn. För att nå behovet av tillräcklig friyta för Timjansgatan måste förskolans gård utökas söderut och ta mark i anspråk från parken Gårdstensdalen.

För att möjliggöra angöring till förskolan på Timjansgatan kommer den befintliga GC-vägen i nord-sydlig sträckning utmed förskolans västra sida att breddas och anordnas med körfält och lastplats till förskolan. Breddningen av gatan innebär att del av fastigheten Gårdsten 2:1 tas i anspråk till allmän plats, GATA. Fastigheten kommer därför delvis att lösas in av kommunen.

Då byggrätten på fastigheten Gårdsten 2:1 i dagsläget är planstridig, innebär även denna plan att byggrätten blir planenlig.

Gårdsten 45:4 ges möjlighet att utöka fastigheten norrut med ytterligare kvartersmark för parkeringsändamål.

I planens nordöstra hörn finns en yta markerad för Bostäder med anledning av att den befintliga trappan som finns där bör ligga utanför förskolans fastighet.



Illustrationsritning.

Överväganden och konsekvenser

Redan anspråkstagna platser bebyggs och grönytor förblir gröna. Nya byggnader förutsätts vara energisnåla. Stora sammanhängande förskolegårdar, i anslutning till park, ger goda förutsättningar för utevistelse, vilket är stimulerande och hälsosamt för barnen. Detta kan dock leda till ökat slitage på parken. Gårdarna innehåller mycket naturlig vegetation.

Förskolorna ligger centralt inom Gårdsten, vilket betyder att de angränsar till bostads- och parkområde. Barn antas inte korsa någon trafikled eller annan barriär. Båda förskolorna ligger i slutet av lokalgator med få målpunkter, vilket innebär låga trafikmängder. Förskolorna uppfyller goda kvaliteteter gällande trafikbullernivåer och luftmiljö. Angöring är utformad så att backning av fordon inte förekommer. Gårdstens

tidstypiska SCAFT-planering bidrar till att det finns flera goda gång- och cykelvägar till och från förskolorna.

Närheten till andra skolmiljöer i närområdet bidrar till att planområdet upplevs som tryggt för barn och unga.

Avvikelser från översiktsplanen

Detaljplanen stämmer överens med gällande översiktsplan.

Planens syfte och förutsättningar

Syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra uppförandet av två förskolor; en förskola med 5 avdelningar och en förskola med 6 avdelningar, samt tillhörande utemiljö. Dessutom syftar planen till att göra byggrätten på fastigheten Gårdsten 2:1 planenlig.

Läge, areal och markägoförhållanden

Planens läge i Gårdsten (blå linje).

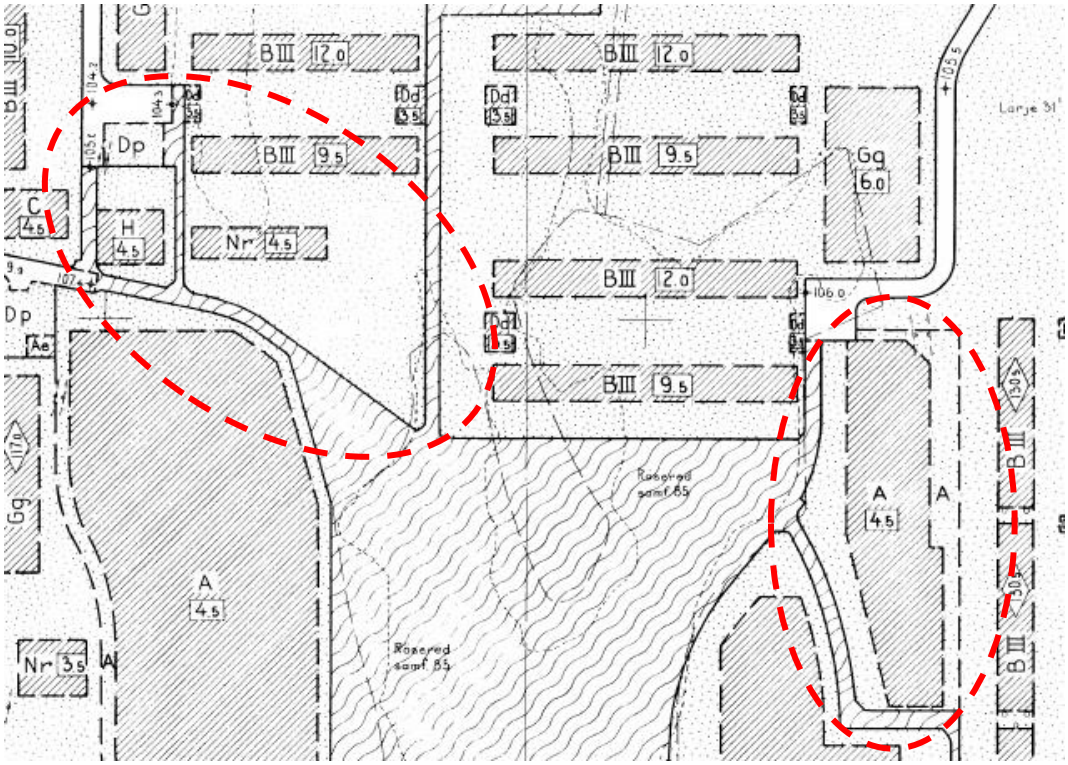
Planområdet är beläget centralt inom Gårdsten, cirka 11,5 kilometer nordöst om Göteborgs centrum.

Planområdet omfattar cirka 1,3 till 1,4 hektar och ägs av Göteborgs stad. Fastigheter som berörs inom planområdet är Gårdsten 2:1, Gårdsten 3:7, Gårdsten 4:17 och Gårdsten 45:1. Planområdet är uppdelat i två delar; den ena delen ansluter till Saffransgatan och den andra till Timjansgatan. Mellan de två delarna finns bostadsbebyggelse och parken Gårdstensdalen. Timjansgatan avgränsas i norr, öst och väst av bostadsbebyggelse och i söder av park samt grundskola. Saffransgatan avgränsas i norr

av ett nybyggt parkeringshus, i öst av bostadsbebyggelse och i sydväst av parkmark samt grundskola.

Planförhållanden

Översiktsplanen för Göteborgs kommun anger bebyggelseområde med grön- och rekreationsytor utan några särskilda restriktioner för områdets användande. Planen överensstämmer med översiktsplanen.



För området gäller detaljplan 1480K-II-3219, som vann laga kraft år 1968. Planens genomförandetid har gått ut. Detaljplanen anger Saffransgatans förskolefastighet som allmänt ändamål och Timjansgatans förskolefastighet som daghem. Angöringen till förskolan på Timjansgatan anges som parkmark. I väst finns en handelstomt.

Gällande fastighetsplan 1480K-III-6223 för handelstomten upprättades 1968.

Området berörs av Vattenskyddsområde Göta älv.

Mark, vegetation och fauna

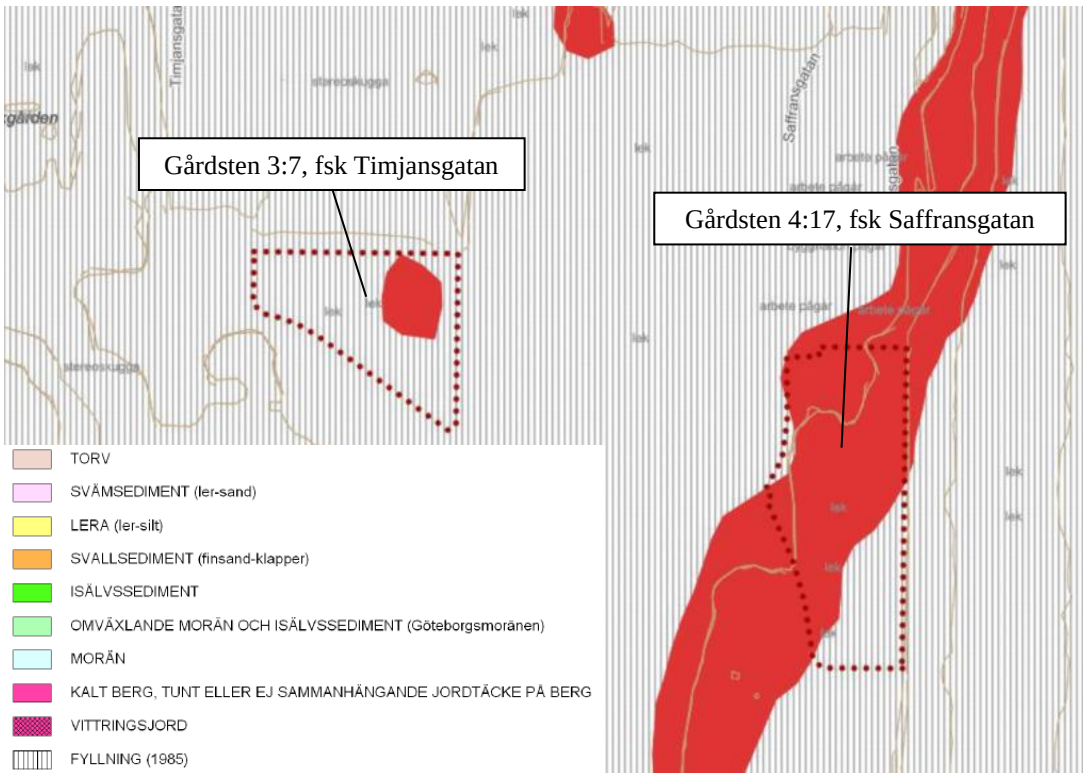
På de fastigheter som föreslås bebyggas med förskolor finns redan förskoleverksamhet. Dessa var en del av utvecklingen av Gårdsten på 70-talet och består av 4 avdelningar var. Förskolornas lokaler är i dagsläget tekniskt uttjänta och måste därför ersättas. I dagsläget bedrivs förskoleverksamhet på förskolan vid Saffransgatan, men inte längre på förskolan vid Timjansgatan.

Bild över förskolan vid Timjansgatan och närområde.

Förskolorna ligger i direkt anslutning till parken Gårdstensdalen. Denna park, som löper genom hela centrala Gårdsten, innehåller goda lek- och rekreationsytor. Parken upprustades av Park- och naturförvaltningen under 2019 och 2020. Stadsdelen Gårdsten ligger på en höjd. Det är som högst på sidorna, där den största delen av bebyggelsen är placerad, och mittendelen – parken - ligger lite lägre.

Parken Gårdstensdalen.

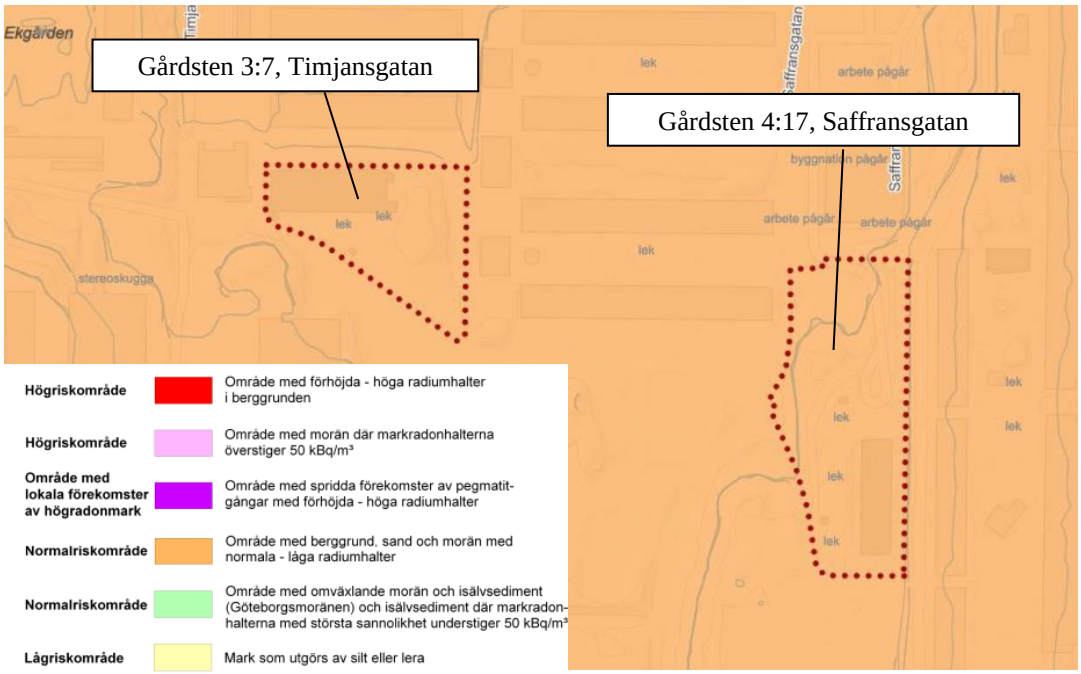
För förskolefastigheten på Timjansgatan utgörs områdets östra del av en bergshöjd där berget går i dagen som flacka rundade hällar. Inom den nordvästra delen av bergshöjden återfinns en bergsskärning på upp emot ca 2 m höjd. Områdets plana delar är delvis plansprängda och delvis uppfyllda med packad och tätad sprängstensfyllning vilket utfördes i samband med byggnationen i slutet av 1960-talet.



Inom de båda delområdena utgörs den lutande marken av berg i dagen. De plana ytorna utgörs av små mäktigheter av sprängstensfyllning på berg/tunt jordtäcke på berg. Marken inom båda delområdena är därmed stabil för både befintliga förhållanden och efter en eventuell exploatering.

Ingen erosionsproblematik finns inom områdena.

Enligt SGU:s översiktliga radonriskkarta är området klassificerat som normalriskområde. På normalriskområde rekommenderas att nya byggnader uppföras radonskyddade, dvs. en grundkonstruktion som inte har uppenbara otätheter mot markluft, rörgenomföringar i bottenplattan och eventuella källarytterväggar.



Fornlämningar, kulturhistoria och befintlig bebyggelse

Befintlig bebyggelse

Gårdsten uppfördes mellan 1969 och 1972, i typiskt miljonprogramestetik. Området består till största del av trevåningars lamellhus, staplade parallellt och med aningen generösa grön- och gårdsytor mellan husen. I öst och väst om planområdet finns högre lamellhus, av 5 till 8 våningar. Skolor och förskolor placerades längs med sidorna av det centrala parkområdet.

Bild över befintlig förskola vid Saffransgatan.

Lamellhusen kring de två förskolorna. Översta med nord-sydligt gångstråk, nedersta med bostadsgård.

Fornlämningar

Fornlämningar undersöktes när området utvecklades på 70-talet. Inom planområdet finns inga kända fornlämningar.

Sociala förutsättningar

Planområdet ligger i stadsdelen Gårdsten och inom stadsdelsnämndsområdet Angered. I Gårdsten bor det ca 9 500 invånare. Andelen förvärvsarbetare är lägre är genomsnittet. Medelinkomsten och andel personer med eftergymnasial utbildning är lägre än medeltalet för Göteborg stad.

Gårdsten har tidigare klassats som ett särskilt utsatt område, men har sedan 2019 övergått till riskområde.

Det pågår just nu flera utvecklingsprojekt i området och Gårdsten förväntas växa med 1 500 bostäder till år 2025. I Gårdsten råder det enligt Lokalsekretariatet stor brist på förskoleplatser och med den ökande befolkningsmängden antas även trycket på förskoleplatser att öka i området.

Trafik och parkering, tillgänglighet och service

I Gårdsten är trafikslagen separerade och bilangöring finns genom matargatorna Saffransgatan och Timjansgatan som leds från norr och slutar i planområdets östra och västra sidor. Dessa matargator ansluter till ringleden Gårdstensvägen. Gårdsten har låga biltrafikmängder. Inom planområdet är det gång- och cykelvägar från bostadsområdena till parken.

Parkering finns inom fastigheten för förskolan Saffransgatan. I samband med att en tillfällig förskola skapades i parken, tillkom 10 parkeringsplatser på Römosseskolans fastighet; söder om Timjansgatan. Dessa planeras övergå till förskolan Timjansgatan när den står klar. Parkering finns för närliggande bostadsområden.

Busshållplatserna Timjansgatan, Saffransgatan och Gårdstens centrum ligger mellan 250 – 350 meter från planområdets olika delar och går med 5 - 10-minuters intervall till Angered centrum. Tillgängligheten med kollektivtrafik anses godtagbar.

Karta över hållplatser för tillgänglighetsbedömning.

Inom 300 meter finns Gårdstens centrum – ett mindre centrum med dagligvaruhandel, butiker, service, café, fritidsgård, och tandläkare.

Teknik

Planområdet är väl försörjt med allmänt VA-ledningsnät. Kapaciteten på befintliga ledningar bedöms vara god.

Anslutning finns till befintligt elnät.

Störningar

Buller

Göteborgs stad har tagit fram en utbredningskarta av trafikbuller (väg- och spårvagnstrafik) enligt 2018 års trafikdata som visar den dygnsekvivalenta ljudnivån för det aktuella området. I majoriteten av planområdet är de dygnsekvivalenta bullernivåerna mellan 40 – 45 dBA. Detta inkluderar även de båda förskolegårdarna, vilket anses vara acceptabla nivåer enligt regelverk. Någon ytterligare trafikbullerutredning anses inte nödvändigt.

Kartan nedan visar den dygnsekvivalenta ljudnivån dBA. De röda linjerna nedan markerar planområdets ungefärliga läge och utbredning.

Utbredning av trafikbuller enligt 2018 års trafikdata.

Luftkvalitet

En platsbedömning om luftmiljö har gjorts tillsammans med Miljöförvaltningen. Luftkvaliteten bedöms tillräckligt god och inga ytterligare utredningar krävs.

Detaljplanens innebörd och genomförande

Detaljplanen medger uppförande av två nya förskolor. Förskolan på Saffransgatan är fem avdelningar i två plan, med tillhörande förskolegård. Förskolan på Timjansgatan är sex avdelningar i två plan, med tillhörande förskolegård. I samband med dessa förskolor kommer de nuvarande byggnaderna på dessa fastigheter att rivas och ersättas.

Gården på Saffransgatans förskola är totalt 3350 m^2, vilket uppskattningsvis ger 37 m^2 friyta/barn. Angöring till Saffransgatans förskola, samt parkeringsplatser för personal och hämtning/lämning av barnen kan lösas helt inom egen fastighet.

Gården på Timjansgatans förskola är totalt ca 3850 m^2, vilket ger uppskattningsvis ca 35,6 m^2 friyta/barn. För att nå behovet av tillräcklig friyta för Timjansgatan måste förskolans gård utökas söderut och ta mark i anspråk från parken Gårdstensdalen. Förslaget innebär därmed att befintlig gång- och cykelväg förbi Timjansgatans förskolas södra sida läggs om och placeras söderut. Marken för befintlig gång- och cykelväg kommer att iordningsställas som förskolegård.

I samband med att en tillfällig förskola skapades i parken Gårdstensdalen tillkom tio parkeringsplatser sydväst om förskolan; på Römosseskolans fastighet. Dessa tio parkeringsplatser kommer övergå till denna nya förskola, när den står klar på Timjansgatan. Dessa platser är även tänkta att fungera som angöring, hämta-lämna till förskolan.

Angöring av leveranser och renhållningsfordon till förskolan på Timjansgatan löses genom Kanelgatan, förbi förskolans västra sida och ut via Timjansgatan. Det betyder att den befintliga GC-vägen i nord-sydlig sträckning utmed förskolans västra sida kommer att behöva breddas och göra plats för leverans- och renhållningsfordon.

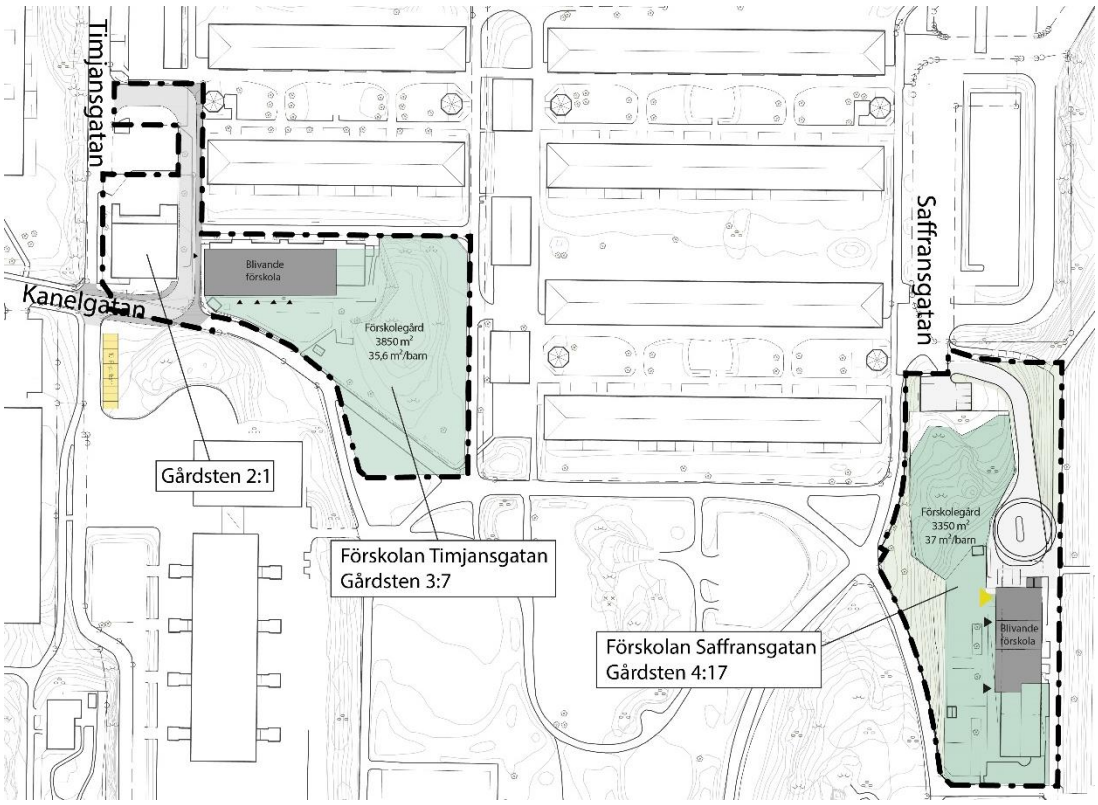
I planen kommer även byggrätten på fastigheten Gårdsten 2:1 vid Timjansgatan att göras planenlig. Del av Gårdsten 2:1 kommer att lösas in då delar av fastigheten planläggs som allmän plats GATA, då gatan förbi förskolan Timjansgatan breddas.

I planens nordöstra hörn finns en yta markerad för Bostäder med anledning av att den befintliga trappan som finns där bör ligga utanför förskolans fastighet. Den ytan kommer fastighetsregleras till Gårdstensbostäder.

Gårdsten 45:4 ges möjlighet att utöka fastigheten norrut med ytterligare kvartersmark för parkeringsändamål.

Kommunen, genom Lokalförvaltningen, kommer att vara byggherre för förskolorna. Byggherren ansvarar för utbyggnad av kvartersmark, liksom uppförande och förvaltning av förskolan.

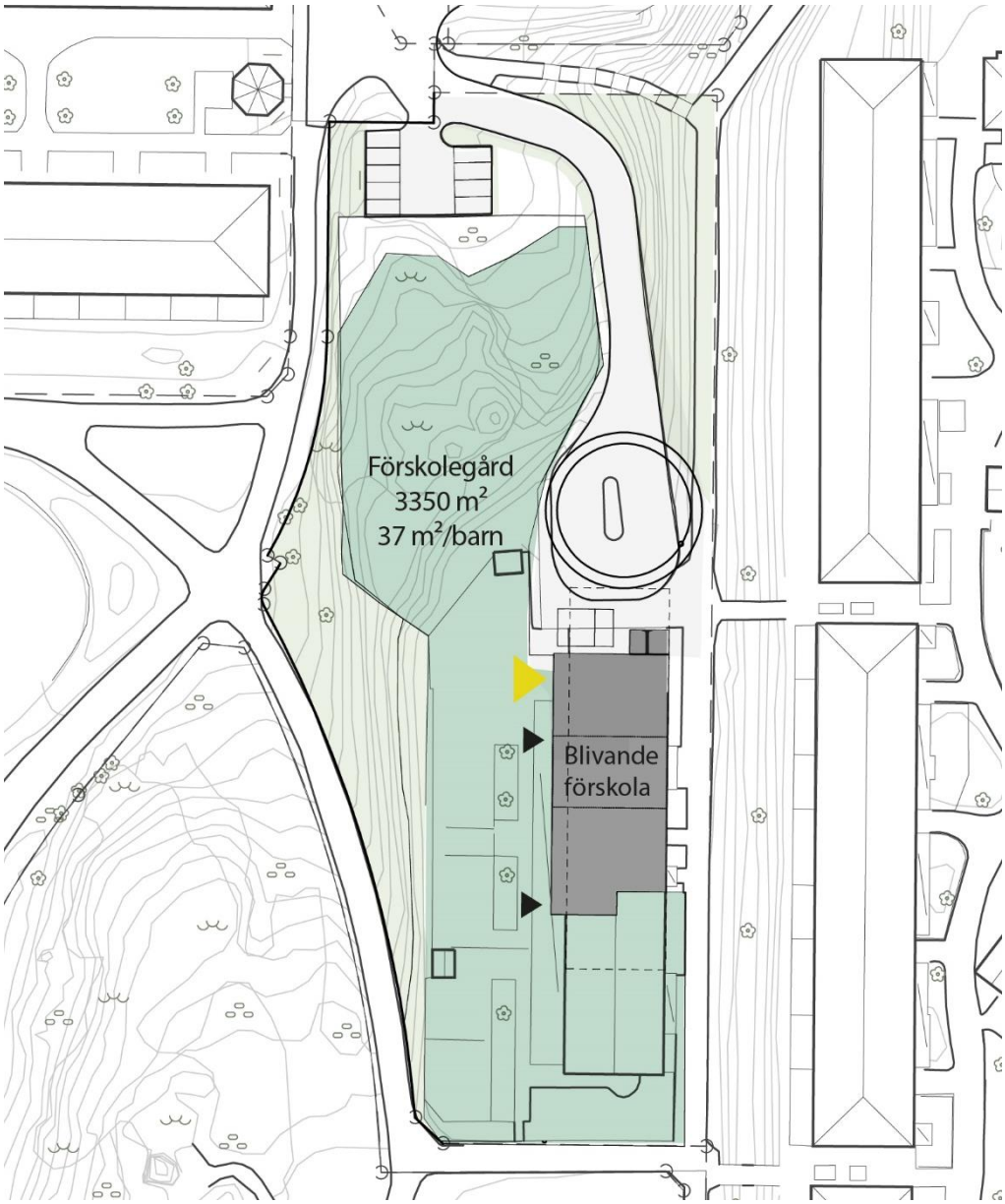
Kommunen är huvudman för allmän plats och ansvarar för utbyggnad och framtida drift och underhåll.



Illustrationsritning.

Bebyggelse

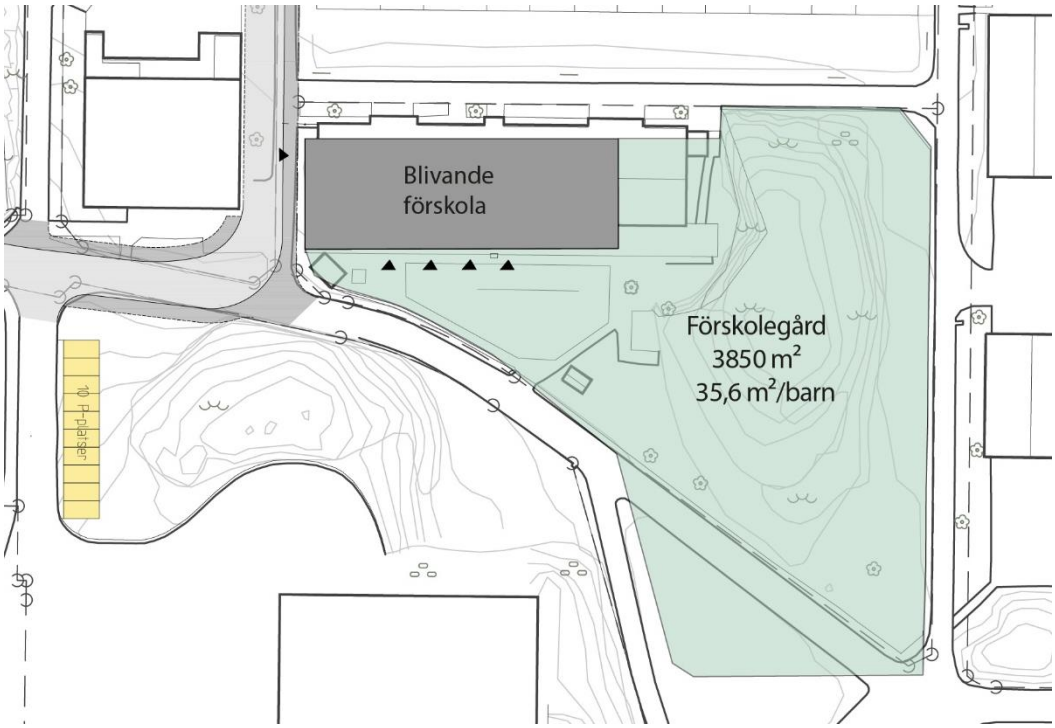
Förskola Saffransgatan



Illustrationsritning som visar möjlig utformning av förskola på Saffransgatan.

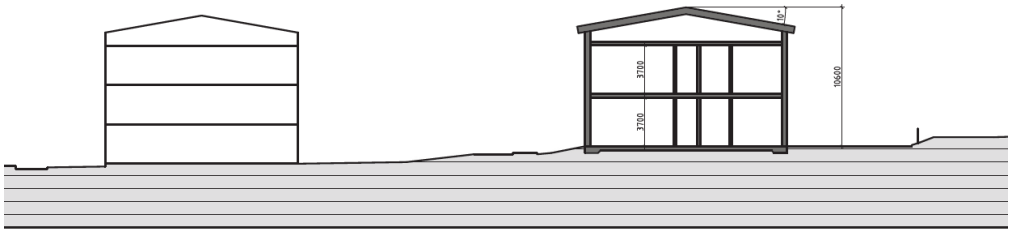
Byggnaden är placerad på samma plats som befintlig byggnad finns. Ny byggnad utformas med mindre byggnadsarea än tidigare, men med högre bruttoarea. Byggnaden medges uppföras i två våningar, med ett mindre teknikutrymme i tredje plan. På gården finns möjlighet för komplementbyggnader.

Förskola Timjansgatan

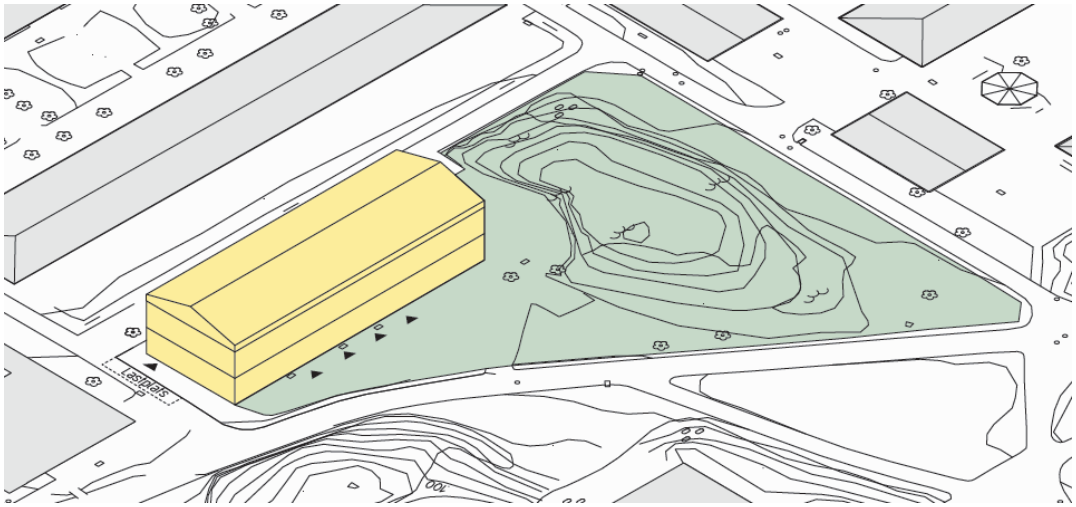


Illustrationsritning som visar möjlig utformning av förskolan på Timjansgatan.

Byggnaden är placerad på samma plats som befintlig byggnad finns. Ny byggnad utformas med mindre byggnadsarea än tidigare, men med högre bruttoarea. Byggnaden är i två våningar. På gården finns möjlighet för komplementbyggnader.



Sektion från nord till söder. Då marken sluttar nedåt mot norr kommer den nya förskolan i två plan att vara ungefär lika högt som trevåningshuset i norr.



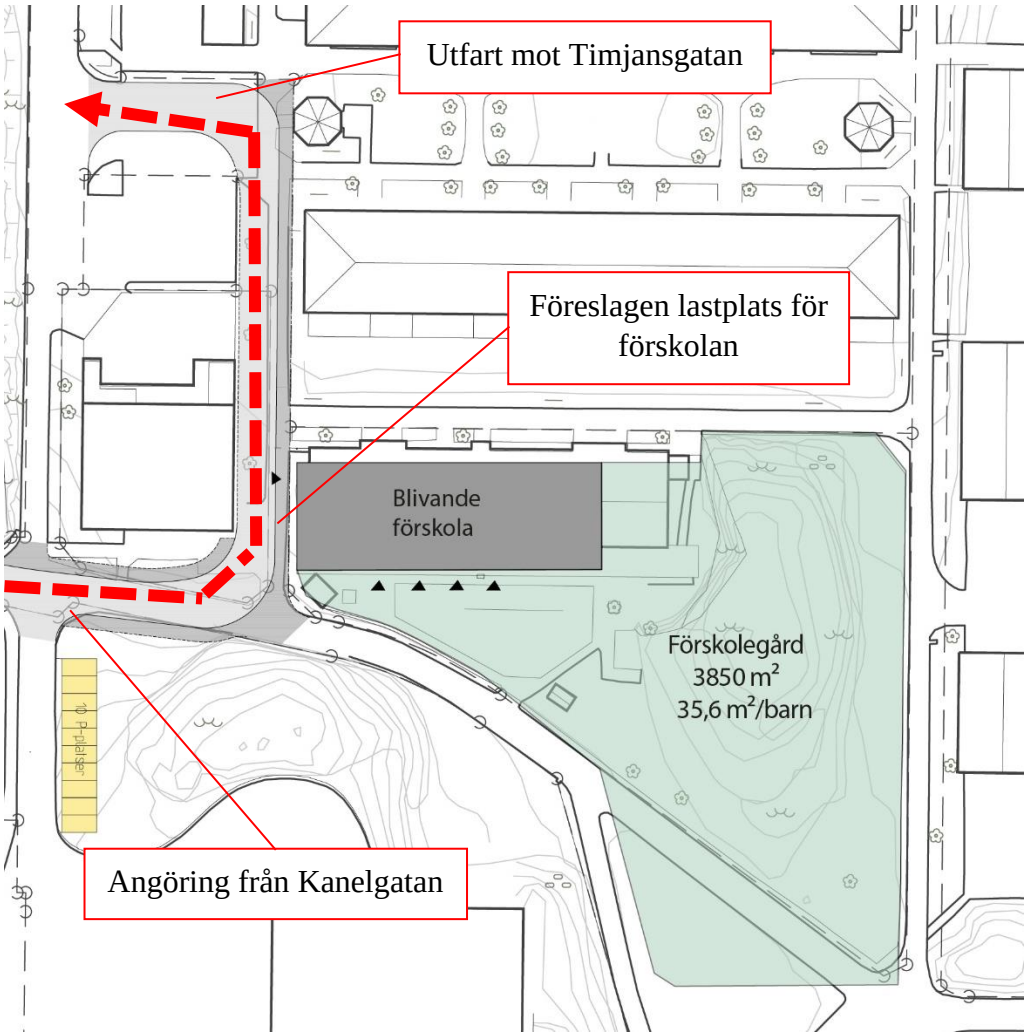
Isometrisk vy över Timjansgatan.

Bevarande, rivning

I samband med planens genomförande kommer nuvarande förskolebyggnader på Saffransgatan och Timjansgatan att rivas.

Trafik och parkering

Gator och angöring



Skiss över planerad angöring till förskolan Timjansgatan.

För att angöra förskolan på Timjansgatan kommer befintlig gång- och cykelväg att omvandlas till gata för att ge plats åt leverans- och renhållningsfordon. Dessa service-fordon angörs från Kanelgatan, stannar på lastplats längs med förskolans västra sida, och kör norrut med utfart Timjansgatan. Angöringen innebär att GC-vägen breddas och ett par parkeringsplatser på allmän plats norr om förskolan försvinner. Parkering-arna har dock inte varit tillgängliga som allmänna, utan de har nyttjats av Gårdstens-bostäder utan tillstånd från staden.

Angöring till förskolan Saffransgatan kan lösas inom egen fastighet.

Planen bedöms inte leda till en markant trafikökning i området.

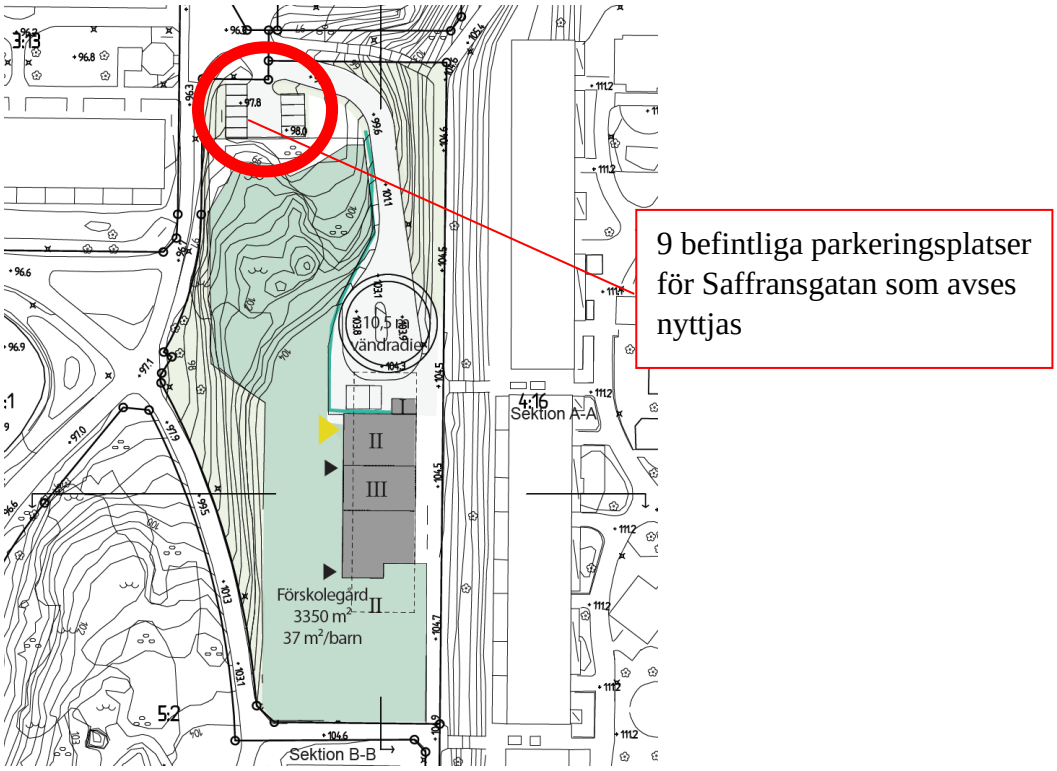
Bilparkering

Antalet bilparkeringsplatser som behövs för förskolorna vid Saffransgatan och Timjansgatan kan lösas genom att använda parkeringsplatser som redan finns i området.

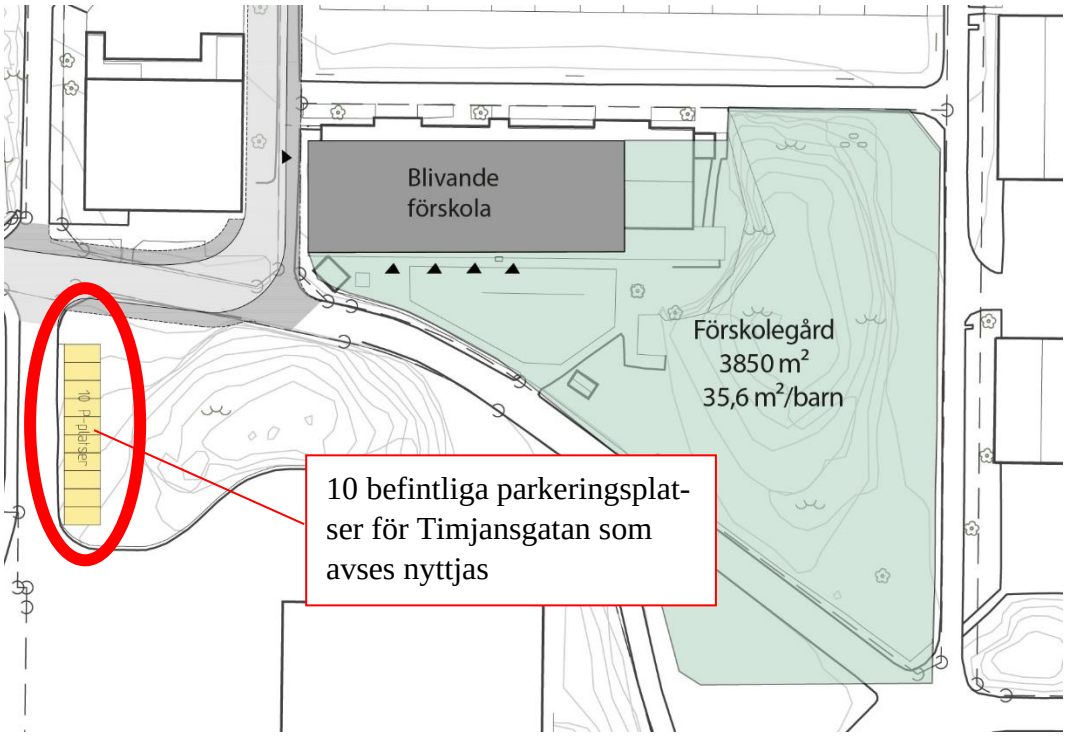
För förskolan på Saffransgatan finns 9 parkeringsplatser inom fastigheten som används för nuvarande verksamhet. Dessa platser avses användas för ny förskola.

I samband med den tillfälliga förskolan som skapats i parken Gårdstensdalen skapades 10 parkeringsplatser på fastigheten Gårdsten 12:14, som ägs av Lokalförvaltningen. Dessa parkeringsplatser avses övergå till den permanenta förskolan på Timjansgatan när den är färdigbyggd för parkering och angöring. Dessa parkeringsplatser ligger ca 40 meter från förskolan. Parkering för rörelsehindrade kan anordnas närmre förskolebyggnaden.

Bilden visar de 9 parkeringsplatser som finns inom fastigheten på förskolan Saffransgatan.



För förskolan vid Timjansgatan finns 10 parkeringsplatser som skapades i samband med en tillfällig förskola i Gårdstensdalen.



Cykelparkering

Riktlinjer för mobilitet och parkering har använts för att beräkna antalet cykelplatser som krävs för förskolorna. Saffransgatan, med sina 5 avdelningar, får uppskattningsvis en total mängd av 22 cykelplatser. Timjansgatan, med sina 6 avdelningar, får uppskattningsvis en total mängd av 26 cykelplatser.

En aspekt att ha med sig när det gäller förskolor och cykelplatser är att det behövs stora ytor för att husera både cyklar, barnvagnar, kärror och andra åkdon och tillbehör, när föräldrar i lägre grad väljer bil. Att ha ett utrymme under tak och gärna inomhus där man kan lämna åkdonen och ta till exempel bussen därifrån är bra. Det är

också ofta fallet att en förälder lämnar och en annan hämtar, då uppstår behov av att kunna lämna saker på plats som den andre sedan tar hem. Detta betyder att ett till synes överdimensionerat cykelrum mycket väl kan komma till användning, genom att det helt enkelt används till mycket mer än bara cyklar.

Tillgänglighet och service

Tillgängligheten med kollektivtrafik bedöms vara godtagbar. Projektet medför inga förändringar avseende kollektivtrafiken.

Tillskottet av förskoleplatser som planen medför ökar tillgängligheten av kommunal service i Gårdsten.

Friytor

Stadens riktlinje anger att mängden friyta/barn bör nå minst 35 m^2.

Gården på Saffransgatans förskola är 3 350 m^2, vilket ger 37 m^2 friyta/barn och når således upp till stadens riktlinje om friyta.

Gården på Timjansgatans förskola är 3850 m^2, vilket ger ca 35,6 m^2 friyta/barn och når således upp till stadens riktlinje om friyta. För att nå behovet av tillräcklig friyta måste förskolans gård utökas söderut och ta mark i anspråk från parken Gårdstensdalen.

Naturmiljö

Naturmiljö på förskolan Saffransgatan.

Förskolorna och dess gårdar anses inte påverka någon naturmiljö med höga naturvärden negativt. Delar av båda förskolegårdarna har en naturlig växtlighet med flera stora träd i kluster och delvis berg i dagen. Detta kan erbjuda spännande lekmöjligheter för barnen. Växtligheten som finns på befintliga förskolegårdar föreslås stå kvar eftersom de nya byggnaderna hamnar i de delar av fastigheten där det idag redan är bebyggt.

Sociala aspekter

Planen medför en möjlighet för fler förskoleplatser i ett område som har stort behov av förskoleplatser.

Planförslaget innebär att boende i närområdet utan tillgång till bil fortsatt kommer att ha möjlighet att gå, cykla eller åka kollektivt med barnen till förskolan. Att ha möjlighet att ta sig mellan hem och förskola till fots utan några trafikbarriärer är en kvalité. Förhoppningsvis kan barn i närområdet få gångavstånd till förskolan.

Lokaliseringen av dessa förskolor är föredömligt, då det inte finns någon luft- eller trafikbullerproblematik, barnen korsar i stor utsträckning inga trafikleder och närliggande park erbjuder goda lek- och rekreationsytor.

Då förskolorna anläggs på plats där förskoleverksamhet redan bedrivits, blir skillnaden från nuläget inte stort och ingen blandning av funktioner sker.

Teknisk försörjning

Dagvatten

En dagvatten- och skyfallsutredning har tagits fram (2020-05-20), samt en komplettering av utredning (2021-02-25).

Dagvattenåtgärder för förskolor

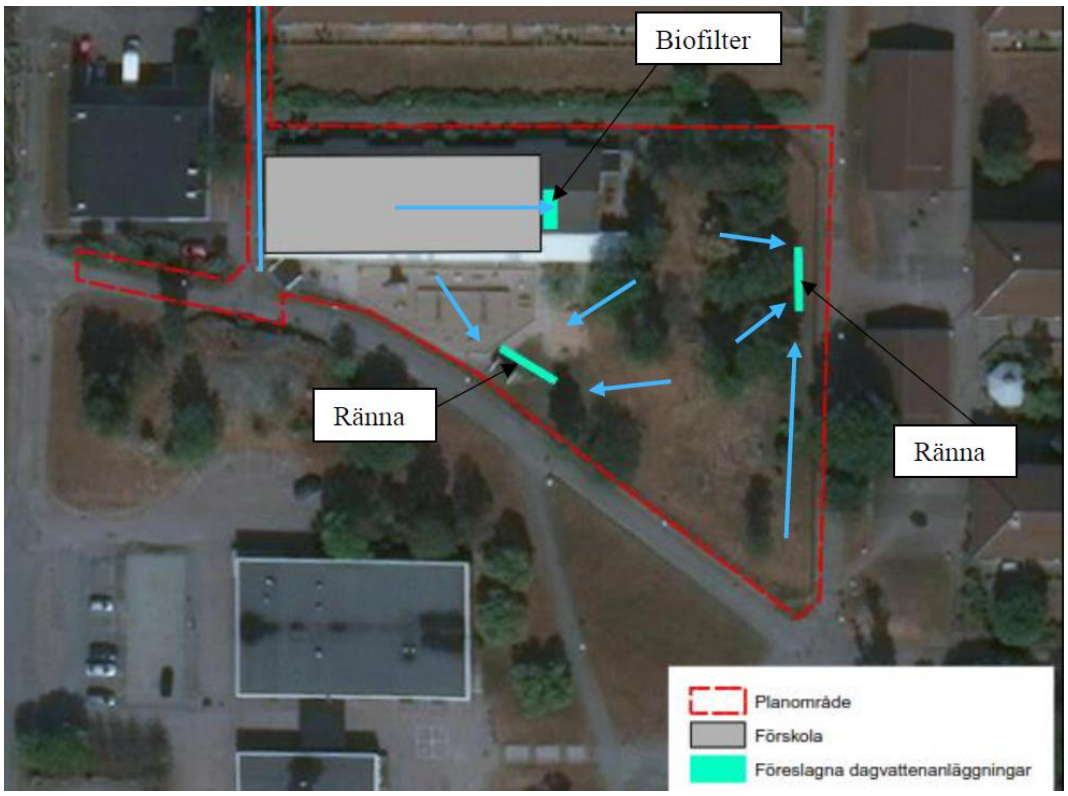
För att möta de rekommendationer som beskrivs i Tillägg till Översiktsplan gällande skyfall och översvämningsrisk föreslås en robust höjdsättning av marken, byggnader och entréer. Färdigt golv placeras minst 20 centimeter ovan hösta vattennivå vid dimensionerande regn för skyfall.

Föreslagen skyfallshantering ansluts till befintliga avrinningsstråk i anslutning till utredningsområdena.

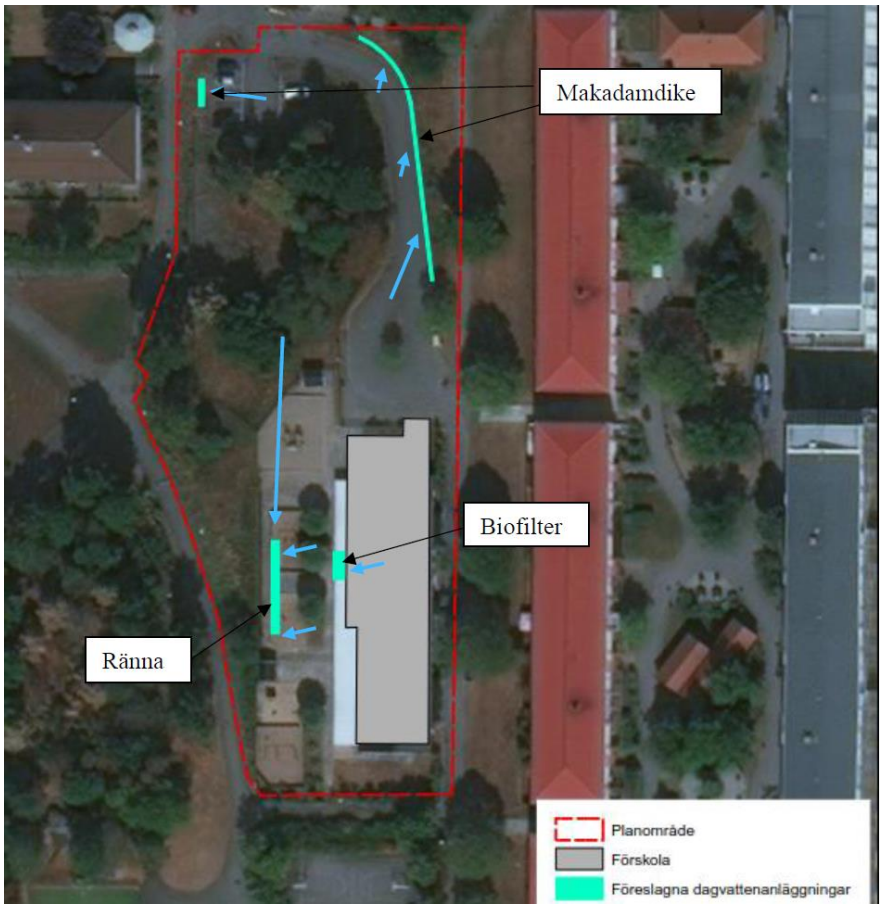
Föreslagna lösningar för fördröjning och rening av 10 millimeter regn per reducerad yta är biofilter för takytor, rännor för dagvatten inom gårdsytorna samt makadamdiken för hantering av dagvatten från parkering och gator. Ingen reningseffekt har beräknats i föreslagna rännor men kan beroende på utformning bidra till rening av dagvattnet.

Med föreslagna biofilter och makadamdiken uppnås stadens riktvärden förutom för fosfor. De beräknade årliga föroreningsmängderna från förskolorna beräknas minska efter exploatering jämfört med befintlig situation. Därmed bedöms möjligheten att uppnå MKN (miljökvalitetsnormer för vatten) inte försämras till följd av planförslaget.

För att uppnå fördröjningskravet ska planområdet vid Timjansgatan fördröja ca 20 m^3 dagvatten och planområdet vid Saffransgatan fördröja 18 m^3.



Principlösning för dagvattenhantering vid Timjansgatan. Blåa pilar visar ungefärlig avrinning.



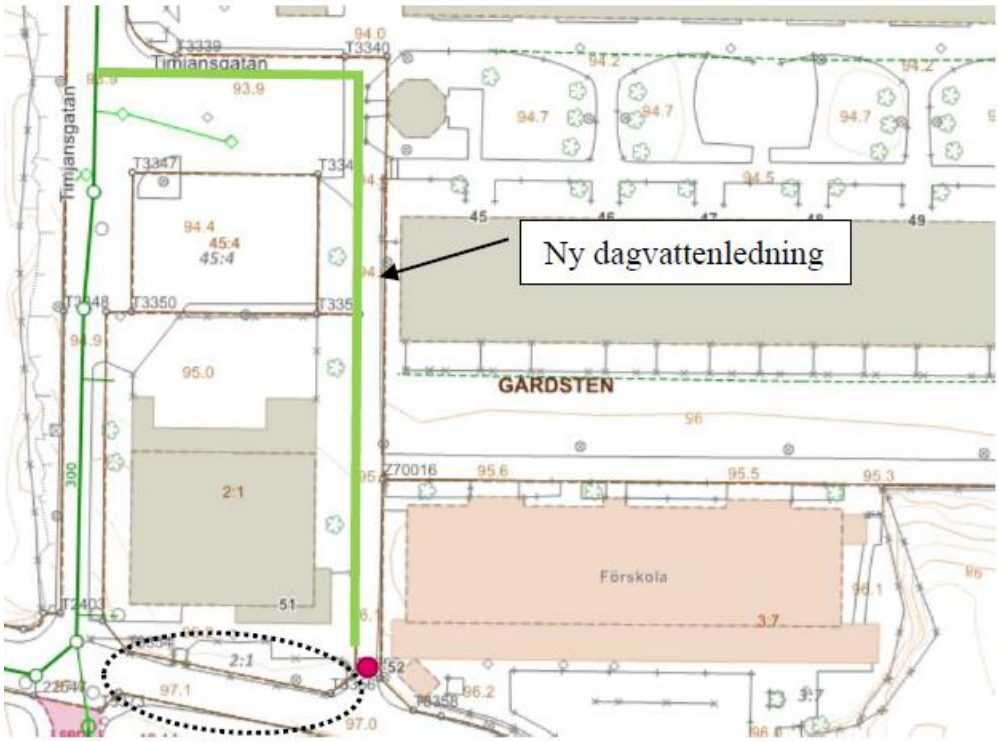
Föreslagna dagvattenanläggningar vid Saffransgatans förskola. Blåa pilar visar ungefärlig avrinning.

Dagvattenåtgärder för ny gata

Avvattning av den nya gatan föreslås säkerställas genom att en ledning och nya rännstensbrunnar anläggs i samband med exploateringen. I bilden nedan visas en grov skiss av föreslagen sträckning (mer exakt sträckning får tas fram i projekteringen), där den nya ledningen Ø225 mm, ansluts till befintlig dagvattenledning i Timjansgatan. Uppskattningsvis behöver 90-100m ledning och minst tre nya brunnar anläggas. Marklutningen på sträckan är drygt 2%. Höjden är ca +96 m i högsta punkten i söder, och +94 i anslutningspunkten

Var och på vilket djup det nya ledningsstråket lämpligast förläggs får utredas i närmare detalj av Trafikkontoret med stöd av Kretslopp och vatten i senare skede. Hänsyn behöver tas till befintlig fjärrvärmeledning på sträckan.

På grund av att föroreningsbelastningen förändras mycket lite efter exploatering rekommenderas inte längre den dagvattenanläggning (makadamdike) som tidigare föreslogs rena dagvattnet från gatan. Med de givna förutsättningarna bedömer Kretslopp och vatten att det inte vore en effektiv lösning sett ur ett miljömässigt och samhällsekonomiskt perspektiv. En eventuell kommunal reningsanläggning nedströms området bör istället utredas ur ett avrinningsområdesperspektiv och anläggas där den gör störst nytta.



Grov skiss över ny dagvattenledning för avvattning av gatan.

Vatten och avlopp

Planområdet är inom Kretslopp och vattens högzon men en bedömning har gjorts att kapaciteten är god och det går bra att ansluta de nya förskolorna till det allmänna VA-ledningsnätet.

Planområdet omfattas av ett u-område söder om förskolan vid Timjansgatan som är 3 meter brett på vardera sida om dagvattenledningen.

Planområdet vid Saffransgatan är väl försörjt med allmänt VA-ledningsnät. Fastigheten kan använda de befintliga serviserna som finns anslutet till fastigheten. Dricksvattenservisen delas med Gårdsten 4:16 som är beläget öster om Gårdsten 4:17. De befintliga serviserna för dag- och spillvatten i fastighetens sydvästra del kan användas för den nya förskolan.

Planområdet vid Timjansgatan är väl försörjt med allmänt VA-ledningsnät. Förskolan kan använda de befintliga serviserna som finns anslutet till fastigheten på fastighetens östra sida.

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 inom skyddsområde för vattentäkt. Det är viktigt att råvattnet skyddas mot utsläpp, föroreningar och sådan användning av mark och vatten som på sikt kan påverka vattenkvaliteten negativt.

Värme

Uppvärmning avses ske genom fjärrvärme, likt de befintliga förskolorna. Båda förskolorna är anslutna till fjärrvärmenätet.

El och tele

Beställning av utsättning respektive undanflyttning av ledningar ska ske till Göteborg Energi Nät AB i god tid innan arbetena ska påbörjas. Vid utförande av arbeten i närheten av Göteborg Energi Nät AB:s anläggningar ska bestämmelser för markarbeten vid elkablar följas. Någon flytt av el- och teleledningar anses inte krävas.

Avfall

Angöringen för avfallsfordon till Timjansgatan är densamma som beskrevs för servicefordon under ’Trafik och parkering’. Fordonen kommer angöras från Kanelgatan, stanna längs med förskolans västra fasad och sedan köra ut på Timjansgatan.

Vändzonen till Saffransgatan är utformad enligt riktlinjerna för att möjliggöra att avfallsfordon har tillräckliga vändmöjligheter.

För båda fallen undviks backning av fordon. I planlösningarna är byggnaderna utformade med köksdelen intill angöringen för att minimera avstånd från sopkärl och avfallsfordon. Sophanteringen ska lösas i linje med stadens krav.

Miljörum eller komplementbyggnader för sophantering ska placeras inom 25 meter från angöringsplats för avfallsfordon.

Berganläggning

Planområdet ligger i närheten av en berganläggning. Arbeten som riskerar att påverka berganläggningen till exempel sprängning, spontning, pålning och borrning ska utföras så att skador ej uppkommer på berganläggning eller i dess installationer. Förbesiktning av berganläggning och installationer ska utföras.

Övriga åtgärder

Geotekniska åtgärder

Geotekniskt och bergstekniskt utlåtande utfördes av Fastighetskontoret (2020-04-17) för att visa att exploateringen är möjlig.

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 kan påverka vilken typ av grundläggning som blir lämplig eller om det kommer att krävas sprängningsarbeten.

Det föreligger inga stabilitetsproblem eller risk för bergras/blocknedfall 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 kommer det att krävas en platsspecifik geoteknisk undersökning/utredning för att fastställa lämpligaste grundläggning av planerad byggnation.

Markmiljö

En markmiljöteknisk undersökning har tagits fram (2020-08-03).

Analys av jord inom fastigheten Gårdsten 3:7 (Timjansgatan) visade generellt på halter underskridande riktvärden för KM (Känslig Markanvändning). Undantaget var ett ytligt taget samlingsprov runt befintlig förskolebyggnad där halten PCB överskred KM samt mulljorden på fastighetens nordöstra del där bly påvisades i halter över KM. Det ytliga mullagret närmast befintlig förskolebyggnad där PCB påvisades, föreslås tas bort i samband med kommande byggnation. Kompletterande provtagning erfordras för att avgränsa förekomsten av bly i fastighetens nordöstra del.

Analys av jord inom fastigheten Gårdsten 4:17 (Saffransgatan) påvisade föroreningshalter över KM avseende bly och barium på förskolebyggnadens norra respektive södra kortsida. Inom grönytan väster om förskoleområdet påvisades kvicksilver och bly i halter som överstiger KM. Förslagsvis utförs kompletterande provtagning vid förskolebyggnadens norra kortsida i syfte att avgränsa påvisad förorening innan kommande byggnation. Alternativt saneras området i samband med kommande byggnation. Påvisade föroreningshalter vid den södra kortsidan bedöms inte medföra några miljö- eller hälsorisker.

Buller

Omkringliggande vägars trafiksituation anses inte innebära att åtgärder angående buller krävs vid utformning av förskolan och dess utemiljö.

Luft

En platsbedömning om luftmiljö har gjorts av Stadsbyggnadskontoret tillsammans med Miljöförvaltningen. Luftkvaliteten bedöms tillräckligt god och inga ytterligare utredningar krävs.

Kompensationsåtgärd

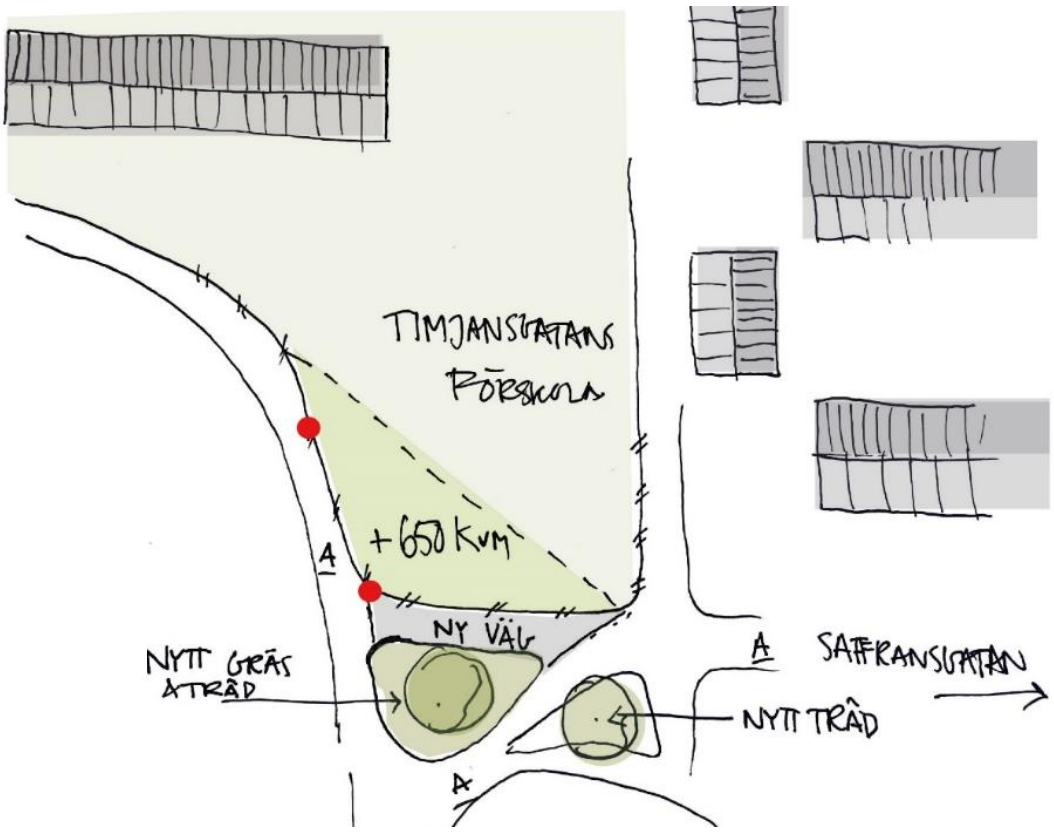
Göteborgs stad ska enligt beslut i kommunfullmäktige arbeta med kompensationsåtgärder för att säkerställa göteborgarnas tillgång till värdefulla natur- och rekreationsområden. Kompensationsåtgärder innebär att natur- och rekreationsvärden som går förlorade genom exploatering ersätts genom åtgärder i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

En utvärdering av behovet av kompensationsåtgärder har gjorts i samråd med berörda kommunala förvaltningar. Det träd på allmän platsmark som tas bort i samband med angöringen till förskolan Timjansgatan ska kompenseras. Trädet ersätts av tre nya träd på yta enligt nedanstående bild. Fastighetskontoret ska bekosta kompensering.

Rött: träd som tas bort. Grönt: Nya träd att plantera enligt kompensationsåtgärder.

För att nå behovet av tillräcklig friyta för Timjansgatan måste förskolans gård utökas söderut och ta mark i anspråk från parken Gårdstensdalen. Eftersom denna allmänna yta försvinner, föreslås kompensationsåtgärder i parken i form av två nya träd.

Som konsekvens av denna exploatering sker även investering i form av ny gång- och cykelväg samt iordningsställande av parkens ytor. Fastighetskontoret står för dessa kostnader.



Konsekvens av att Timjansgatans förskolegård utökas över allmän park innebär att gång- och cykelvägen placeras söderut, samt att nya träd och nytt gräs planteras. Röda cirklar markerar belysningsstolpar som eventuellt måste flyttas.

Fastighetsindelning

Fastighetsindelningen framgår av plankarta.

Del av Gårdsten 2:1 kommer att överföras till den kommunala fastigheten Gårdsten 45:1. Gårdsten 2:1 är idag upplåten med tomträtt. För Gårdsten 2:1 gäller fastighetsplan 1480K-III-6223 som behöver ändras eller upphävas om fastighetsbildning ska vara möjlig.

Gårdsten 45:4 ges möjlighet att utöka fastigheten norrut. Del av Gårdsten 45:1 är tänkt att överföras till Gårdsten 45:4. Även Gårdsten 45:4 är upplåten med tomträtt. Staden får ersättning för den mark som ombildas till kvartersmark.

Tomträttsavtalen behöver ändras, så att de anpassas till den ändade fastighetsindelningen.

Detaljplanen föreskriver dessutom en utökning av förskolefastigheten Gårdsten 3:7. Del av Gårdsten 45:1 kommer att överföras till Gårdsten 3:7. Ledningsrätt för u-område kommer att bildas.

Detaljplanen föreskriver även en förändring av fastighetsindelningen för förskolefastigheten Gårdsten 4:17. Fastighetsgränsen i norr kommer att justeras mellan Gårdsten 4:17 och Gårdsten 4:16 för att anpassa denna till befintliga anläggningar.

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.

Trafikkontoret förvaltar allmän plats, GATA, inom planområdet. I anslutning till planområdet finns allmän plats PARK som förvaltas av Park- och naturförvaltningen.

Anläggningar inom kvartersmark

Kommunen genom Lokalförvaltningen ansvarar för utbyggnad av förskolorna på kvartersmarken inom fastigheterna Gårdsten 3:7 och Gårdsten 4:17.

I planen kommer även byggrätten på fastigheten Gårdsten 2:1 vid Timjansgatan att göras planenlig, inga ytterligare byggnader kommer uppföras i och med genomförandet av detaljplanen. Anläggningar inom fastigheten Gårdsten 2:1 kommer att påverkas av utbyggnad av allmän plats.

Gårdsten 45:4 ges möjlighet att utöka fastigheten norrut med kvartersmark för parkeringsändamål.

Anläggningar inom vattenområde

Planområdet ligger inom skyddsområde för vattentäkt. Det är viktigt att råvattnet skyddas mot utsläpp, föroreningar och sådan användning av mark och vatten som på sikt kan påverka vattenkvaliteten negativt.

Anläggningar utanför planområdet

Som en konsekvens av exploateringen vid Gårdsten 3:7 krävs åtgärder på angränsande allmän platsmark PARK i form av ny gång- och cykelväg samt iordningsställande av parkens ytor.

Drift och förvaltning

Kommunen genom trafikkontoret ansvarar för drift och förvaltning av allmän plats GATA samt den nya dagvattenledning som byggs ut till följd av den nya gatan.

Kommunen genom lokalförvaltningen ansvarar för drift och förvaltning av anläggningar inom kvartersmark utlagt som S inom detaljplanen.

Kommunen genom park och naturförvaltningen ansvarar för drift och förvaltning av den nya gång- och cykelvägen på angränsande allmän plats PARK som iordningställs i samband med exploateringen vid Timjansgatans förskola.

Tomträttshavaren ansvarar för drift och förvaltning av anläggningar inom kvartersmark utlagt som HC inom detaljplanen.

Fastighetsrättsliga frågor

Tidigt samråd med lantmäterimyndigheten.

Mark ingående i allmän plats, inlösen

Detaljplanen medför rättighet samt skyldighet för kommunen att lösa in mark utgörande allmän plats GATA.

Del av fastigheten Gårdsten 2:1 tas i anspråk för allmän plats GATA och ska regleras till den kommunalägda fastigheten Gårdsten 45:1. Gårdsten 2:1 innehas av Gårdstensbostäder AB med tomträtt.

Fastighetsbildning

Fastighetsbildning skall ske i enlighet med detaljplanen.

Före beviljande av bygglov skall erforderlig fastighetsbildning vara genomförd.

Del av Gårdsten 2:1 ska genom fastighetsreglering överföras till kommunens fastighet Gårdsten 45:1 inom allmän plats GATA.

Del av kommunens fastighet Gårdsten 45:1 ska genom fastighetsreglering överföras till Gårdsten 3:7 inom kvartersmark för S.

Kommunens fastighet Gårdsten 4:17 och Gårdstensbostäders fastighet 4:16 justerar fastighetsgränserna mot varandra för att anpassa fastighetsindelningen efter befintliga anläggningar.

Ledningsrätt ska bildas inom två u-områden på Gårdsten 45:1.

Gemensamhetsanläggning

Det bedöms inte finnas något behov av bildande av gemensamhetsanläggningar.

Servitut

Det bedöms inte finnas något behov av bildande av servitut.

Ledningsrätt

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

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.

Ansökan om lantmäteriförrättning

Kommunen genom fastighetsnämnden, ansöker om erforderlig fastighetsbildning enligt ovan.

Respektive ledningsägare ansvarar för ansökan om lantmäteriförrättning avseende ny ledningsrätt. Ansvar för att ansöka om och bekosta lantmäteriförrättning för övriga åtgärder regleras i genomförandeavtalet.

Fastighetsrättsliga konsekvenser

Fastighet	Erhåller mark	Avstår mark	Markanvändning
Gårdsten 2:1		270 kvm	Avstår mark till allmän plats, [GATA]
Gårdsten 3:7	632 kvm		Erhåller mark till kvartersmark, [S]-skola
Gårdsten 4:16	41 kvm		Erhåller mark till kvartersmark, [B]-bostäder
Gårdsten 4:16		30 kvm	Avstår mark till kvartersmark, [S]-skola
Gårdsten 4:17	30 kvm		Erhåller mark till kvartersmark, [S]-skola
Gårdsten 4:17		41 kvm	Avstår mark till kvartersmark, [B]-bostäder
Gårdsten 45:1	270 kvm		Erhåller mark till allmän plats, [GATA]
Gårdsten 45:1		632 kvm	Avstår mark till kvartersmark, [S]-skola
Gårdsten 45:1		123 kvm	Avstår mark till kvartersmark, [P]-parkering
Gårdsten 45:4	123 kvm		Erhåller mark till kvartersmark, [P]-parkering

Avtal

Befintliga avtal som berörs

Gårdsten 2:1 och Gårdsten 45:4 är upplåtna med tomträtt till Gårdstensbostäder AB.

Avtal skall tecknas mellan kommunen och tomträttsinnehavaren gällande förändring av fastigheterna.

Avtal mellan kommun och exploatör

Kommunen genom lokalförvaltningen kommer utföra och förvalta förskolan. Ett kommuninternt avtal gällande fastigheterna Gårdsten 3:7 och Gårdsten 4:17 kommer att upprättas mellan fastighetskontoret och lokalförvaltningen i samband med beviljande av bygglov.

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

Eventuellt behövs dispens för att ta ner träden inom Gårdsten 2:1. Träden behöver tas ner för att möjliggöra anläggande av GATA. Fastighetskontoret ansvarar för att ansöka om dispens för det fall det är nödvändigt.

Tidplan

Samråd: 1 kvartalet 2021

Granskning: 1 kvartalet 2022

Antagande: 2 kvartalet 2022

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

Förväntad byggstart: 3 kvartalet 2022

Färdigställande: 3 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 år från det datum då planen vunnit laga kraft.

Överväganden och konsekvenser

Nollalternativet

Gårdsten har idag brist på förskoleplatser och stadsdelen står inför ett tillskott av fler bostäder. Om planen inte genomförs kommer bristen av förskoleplatser kvarstå. Barn skulle eventuellt behöva transporteras långa sträckor till andra förskolor.

Förskolornas lokaler är idag tekniskt uttjänta och kommer vid ett framtida nollalternativ att stå tomma. Det innebär ett dåligt utnyttjande av kommunal mark. Skulle planen inte genomföras kan mindre lämpliga platser tas i anspråk för nya förskolor.

Sociala konsekvenser och barnperspektiv

För denna detaljplan har det inte bedömts vara nödvändigt att ta fram en djupgående social konsekvensanalys eller en barnkonsekvensanalys, på följande grunder:

- Planen medför ingen förändring av markanvändning eller funktion i området. Då det redan är förskola på plats som tänks bebyggas med förskola, anses planens syfte inte omfattande nog att kräva en SKA/BKA.
- Områdets lokalisering erbjuder ett ypperligt läge för förskolor. Det är nära till bostäder och angränsar till större parkområde, det finns inga stora trafikleder i närheten, platsen har goda geotekniska och dagvattenrelaterade förutsättningar och det är låga bullernivåer samt god luft.
- Enligt Lokalförvaltningen råder det stor brist på förskoleplatser i området. Således går det utan SKA/BKA att konstatera att planens innebörd har en positiv påverkan på barnens livskvalitet och de sociala aspekterna i stort för området.
- En SKA/BKA som enbart avgränsas av dessa två förskolor tillför inte så mycket för Gårdsten som helhet – vad som istället skulle kunna behövas är en analys som inkluderar alla skolor och förskolor i Gårdsten, för en mer sammansatt kartläggning.

Barnens och de sociala konsekvenserna har analyserats och behandlats, vilket presenteras i de fem kategorierna nedan.

Sammanhållen stad

Förskolorna ligger centralt inom Gårdsten, vilket betyder att de angränsar till bostads- och parkområde. Barn antas inte korsa någon trafikled eller annan barriär. Gårdstens tidstypiska separering av trafikslag bidrar till att det finns flera goda gång- och cykelvägar till och från förskolorna.

Gårdsten är i sig en separat enklav och planen bidrar inte till att knyta samman stadsdelen med resten av staden. Inom Gårdsten finns däremot inga uppenbara mentala barriärer.

Samspel

Förskolorna är placerade intill parken Gårdstensdalen. Parken erbjuder goda lek- och rekreationsmöjligheter och kan samspela väl med förskolorna. Barn kan använda parken vid enklare utflykter. Detta kan dock leda till ökat slitage av parken.

Vardagsliv

Förskolorna innebär att vardagslivet för närboende förbättras, då de har bättre förskolemöjligheter. Det blir enklare för barn och föräldrar att ta sig från bostad till förskola genom cykel eller promenad. Fler förskolor i Gårdsten minskar även trycket på de andra förskolorna i Gårdsten, vilket bidrar till att vardagslivet i hela stadsdelen förbättras.

Identitet

Områdets identitet antas inte förändras avsevärt, då det sedan innan är förskoleverksamhet på aktuell plats. Däremot kan identiteten påverkas på grund av att förskolornas utformning och arkitektur förändras. En väl utformad byggnad kan stärka platsen och barnens upplevelser av tillhörighet.

Hälsa och säkerhet

Planförslaget har beaktat trafiksäkerheten. Båda förskolorna ligger i slutet av lokalgator med få målpunkter, vilket innebär låga trafikmängder. Förskolorna uppfyller goda kvaliteteter gällande trafikbullernivåer och luftmiljö. Angöring är utformad så att backning av fordon inte förekommer.

Stora sammanhängande förskolegårdar, i anslutning till park, ger goda förutsättningar för utevistelse, vilket är stimulerande och hälsosamt. Gårdarna innehåller mycket naturlig vegetation.

Närheten till andra skolmiljöer i närområdet bidrar till att planområdet upplevs som tryggt för barn och unga.

Miljökonsekvenser

Hushållning med mark- och vattenområden m.m.

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

Inga riksintressen eller andra områden med särskilda natur- eller kulturintressen berörs. Kontoret bedömer att redovisad användning kan anses vara den från allmän synpunkt mest lämpliga utifrån planområdets förutsättningar och föreliggande behov. Planen bedöms inte medföra att miljökvalitetsnormerna överskrids. Detaljplanen är förenlig med Översiktsplan för Göteborg.

Redan anspråkstagna platser bebyggs och grönytor förblir gröna. Byggnaderna förutsätts vara giftfria och energisnåla.

MKB/Behovsbedömning

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

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

Detaljplaneförslaget medger nya förskolor på plats där det redan bedrivits förskoleverksamhet i befintlig sammanhållen bebyggelse.

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

- Inte påverkar något Natura 2000-område och därmed inte kräver tillstånd enligt MB 7 kap. 28 §.
- Inte bedöms negativt påverka möjligheterna att uppfylla nationella och regionala miljömål.
- Inte bedöms ge upphov till en betydande miljöpåverkan på biologisk mångfald, landskap, fornlämningar, vatten etc.
- Inte ger upphov till betydande risker för människors hälsa eller för miljön till följd av allvarliga olyckor eller andra omständigheter.
- Inte bidrar till att några miljökvalitetsnormer överskrids.
- Inte påtagligt påverkar några områden eller natur som har erkänd nationell eller internationell skyddsstatus, t ex riksintressen eller naturreservat.

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

Kommunen har därmed bedömt att en miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning inte behövs för aktuellt planförslag. Undersökningssamråd har hållits med länsstyrelsen 2020-03-27. Länsstyrelsen delade då kommunens bedömning. Följderna av planens genomförande ska dock alltid redovisas enligt PBL. I planbeskrivningen finns därför en kort sammanställning av planens miljökonsekvenser.

Miljömål

Sveriges riksdag har beslutat om 16 miljökvalitetsmål för en hållbar samhällsutveckling. Av dessa har Göteborg stad tagit fram 12 lokala miljömål. Matris för miljömålsbedömning har använts. Följande miljömål antas kunna påverkas av planens genomförande:

- Begränsad klimatpåverkan
- Frisk luft
- God bebyggd miljö

Indirekt kan planen bidra positivt för att uppnå de andra miljömålen genom att koldioxidutsläpp kan minska genom att fler familjer i närområdet kan gå eller cykla med barnen till förskolan istället för att ta bilen.

Begränsad klimatpåverkan

Exploatering sker inom Mellanstaden med relativt goda kollektivtrafikförbindelser i närheten. Dessutom förutsätts nya byggnader vara mer energisnåla än de tidigare. Planen har således positiv påverkan på målet.

Frisk luft

Då förskoleverksamheten utökas antas mängden transporter till och från verksamheten öka, vilket kan ha en negativ påverkan på luftmiljön. Luftmiljön i området är i nuläget god och planen antas inte medföra att några riktvärden överskrids. Planen innehåller mycket grönområden och växtlighet som hjälper att rena luft.

God bebyggd miljö

God arkitektur kan bidra till att området bli mer attraktivt och att barnen känner tillhörighet. Byggnaderna förutsätts vara energisnåla. Planen säkerställer goda utrymmen för avfallshantering.

Naturmiljö

Enligt den föreslagna exploateringen antas inga utpekade eller värdefulla naturvärden påverkas.

Kulturmiljö

Några utpekade eller värdefulla kulturvärden bedöms inte påverkas av planen. Kulturförvaltningen har dock yttrat att allt fler och fler av dessa 70-tals daghemsbyggnaderna försvinner och att deras byggnadsuttryck bör finnas med som en parameter för gestaltningen av de tillkommande förskolebyggnaderna.

Påverkan på luft

Förskolornas närhet kan få många föräldrar i området att undvika använda bilen för hämtning och lämning av barn till förskolan, vilket kan antas ha en positiv effekt på luft. I övrigt antas inte planen innebära någon påverkan på områdets luftkvalitet.

Påverkan på vatten

Planens genomförande bedöms inte innebära någon påverkan på befintlig vattenkvalitet.

Ekonomiska konsekvenser av detaljplan

Kommunens investeringsekonomi

Fastighetsnämnden

Fastighetsnämnden får utgifter för utbyggnad av allmän plats GATA med tillhörande dagvattenledning.

Fastighetsnämnden får även kostnader för kompensationsåtgärder, förrättningskostnader för erforderlig fastighetsbildning enligt ovan samt skadeståndskostnader för ersättning för inlösen av mark för allmän plats GATA som idag är upplåten med tomträtt.

Som en konsekvens av utökande av Gårdsten 3:7 krävs åtgärder på angränsande allmän platsmark PARK i form av ny gång- och cykelväg samt iordningsställande av parkens ytor.

Lokalnämnden

Lokalnämnden får utgifter för utbyggnad av kvartersmark, liksom uppförande och förvaltning av förskolan.

Kommunens drifts- och förvaltningsekonomi

Fastighetsnämnden får intäkter från kommunintern markupplåtelse.

Trafiknämnden får kostnader för driften av anläggningen i form av ränta och avskrivningar samt för skötsel och underhåll av allmän plats GATA.

Kretslopp och vattennämnden får intäkter från brukningstaxan samt eventuellt utgifter för kompletterande utbyggnad av anslutningspunkter.

Lokalnämnden får kostnader för kommunintern markupplåtelse, ränta och avskrivningar samt ökade driftskostnader för förskolorna. Lokalnämnden får intäkter från uthyrning av anläggningen.

Ekonomiska konsekvenser för exploatören

Lokalnämnden får utgifter för samtliga kostnader förknippade med byggnationen inom kvartersmark oavsett alternativ.

Ekonomiska konsekvenser för enskilda fastighetsägare

Del av fastigheten Gårdsten 2:1 kommer att regleras till den intilliggande kommunalägda fastigheten Gårdsten 45:1 då delar av fastigheten kommer att bli allmän plats, GATA, i och med detaljplanen.

Kommunens fastighet Gårdsten 4:17 och Gårdstensbostäders fastighet 4:16 justerar fastighetsgränserna mot varandra för att anpassa fastighetsindelningen efter befintliga anläggningar.

Kommunen står för de kostnader som uppkommer i och med lantmäteriförrättningen.

Överrensstämmelse med översiktsplanen

Planen överensstämmer med stadens översiktsplan.

För Stadsbyggnadskontoret

Åsa Lindborg
Planchef

Tony Nielsen
Planarkitekt

För Fastighetskontoret

Stefan Unger
Distriktschef

Josefin Halldin
Exploateringsingenjör