



Planhandling

Antagande

Datum: 2022-10-31, rev. 2023-02-06

Aktbeteckning: 2 -5612

Diarienummer SBF: 2023-00260

Handläggare SBF

My Andreasson

Tel: 031-368 19 20

my.andreasson@stadsbyggnad.

goteborg.se

Diarienummer EXF: 2023-00747

Handläggare EXF

Caroline Carlsson

Tel: 031-368 13 99

caroline.carlsson@exploatering.goteborg.se

Detaljplan för Förskola vid Varnhemsgatan samt ändring av detaljplan för delar av stadsdelarna Gamlestaden och Kviberg 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
- Samrådsredogörelse
- Granskningsutlåtande

Övriga handlingar:

- Fastighetsförteckning (publiceras ej på Internet)

Utredningar:

- Dagvatten- och skyfallsutredning, 2020-05-20
- Översiktlig trädbedömning, reviderad 2020-09-29
- Geotekniskt utlåtande, 2020-10-13
- Miljöteknisk undersökning, 2020-06-26
- PM geoteknik, geoteknisk- och bergteknisk utredning, reviderad 2022-09-06
- Markteknisk undersökningsrapport (MUR) 2022-09-09
- Geotekniskt utlåtande, 2022-11-10

Innehåll

DETALJPLAN FÖR FÖRSKOLA VID VARNHEMSGATAN SAMT ÄNDRING AV DETALJPLAN FÖR DELAR AV STADSDELARNA GAMLESTADEN OCH KVIBERG 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>Överensstämmelse med översiktsplanen</i>	<i>7</i>
PLANENS SYFTE OCH FÖRUTSÄTTNINGAR	7
<i>Syfte.....</i>	<i>7</i>
<i>Läge, areal och markägförhållanden.....</i>	<i>8</i>
<i>Planförhållanden.....</i>	<i>9</i>
<i>Mark, vegetation och fauna.....</i>	<i>10</i>
<i>Fornlämningar, kulturhistoria och befintlig bebyggelse.....</i>	<i>11</i>
<i>Trafik och parkering, tillgänglighet och service</i>	<i>13</i>
<i>Teknik.....</i>	<i>14</i>
<i>Störningar</i>	<i>14</i>
DETALJPLANENS INNEBÖRD OCH GENOMFÖRANDE.....	15
<i>Bebyggelse.....</i>	<i>15</i>
<i>Trafik och parkering.....</i>	<i>17</i>
<i>Tillgänglighet och service</i>	<i>18</i>
<i>Friytor</i>	<i>19</i>
<i>Sociala aspekter och åtgärder.....</i>	<i>20</i>
<i>Teknisk försörjning.....</i>	<i>20</i>
<i>Övriga åtgärder</i>	<i>24</i>
<i>Fastighetsindelning.....</i>	<i>27</i>
<i>Huvudmannaskap och ansvarsfördelning</i>	<i>27</i>
<i>Fastighetsrättsliga frågor</i>	<i>28</i>
<i>Avtal</i>	<i>29</i>
<i>Dispenser och tillstånd.....</i>	<i>29</i>
<i>Tidplan</i>	<i>30</i>
<i>Genomförandetid.....</i>	<i>30</i>
ÖVERVÄGANDEN OCH KONSEKVENSER.....	30
<i>Nollalternativet</i>	<i>30</i>
<i>Sociala konsekvenser och barnperspektiv</i>	<i>30</i>
<i>Miljökonsekvenser.....</i>	<i>32</i>
<i>Ekonomiska konsekvenser av detaljplan</i>	<i>34</i>
ÖVERENSSTÄMMELSE MED ÖVERSIKTSPLANEN	35

Sammanfattning

Planens syfte och förutsättningar

Syftet med detaljplanen är att skapa förutsättningar för uppförande av en ny förskola med åtta avdelningar i två våningar, samt att utöka förskolans gård. Platsen har sedan tidigare använts för förskoleverksamhet och innehåller en byggnad avsedd för fyra avdelningar. En utökning av förskolan ska bidra till att möta behoven av befintliga och tillkommande bostäder.

En ändring av detaljplan kommer också att göras för att gällande fastighetsindelning ska upphävas i sin helhet.

Planområdet är beläget i Kviberg, norr om Lars Kaggsgatan och väster om Varnhems-gatan, cirka 4 kilometer nordost om Brunnsparken. Nordost om planområdet ligger Kvibergs kyrkogård.



Karta över planområdet och dess omgivningar

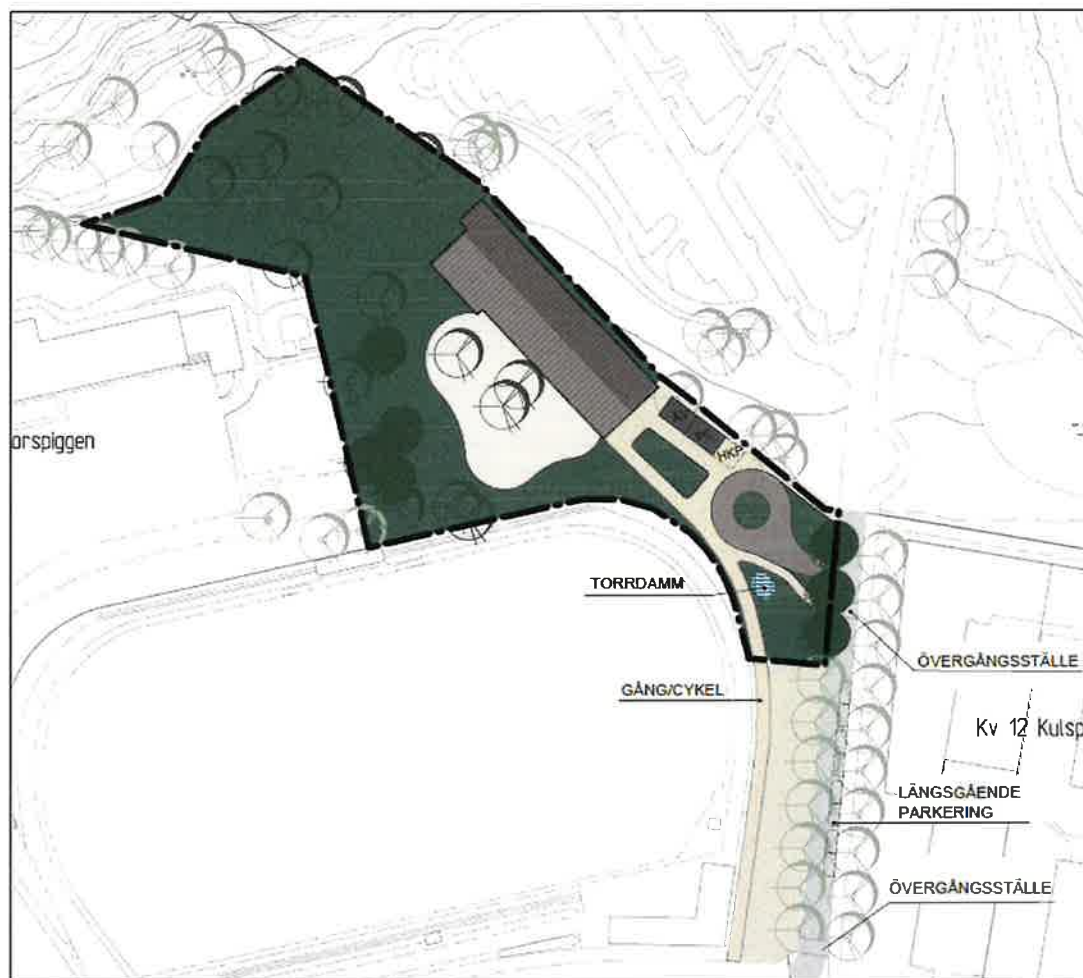
Planområdet omfattar cirka 0,7 hektar och ägs av Göteborgs Stad. Gällande detaljplan upprättades 1937 och redovisar allmän plats, **PARK**. Området består av en befintlig förskola, förskolegård, skogsmark samt en del av Kvibergs kyrkogård.

Planens innebörd och genomförande

Detaljplanen medger en förskola för åtta avdelningar i två våningar och tillhörande komplementbyggnader. För att skapa större möjlighet att klara stadens målsättning om friyta föreslås förskolegården utökas åt väst och nordväst. För att anordna angöring, parkering och vändyta för större fordon kommer entréområdet utökas åt nordöst. Parkering begränsas i antal för att prioritera friytor för barn enligt anvisningar i PBL.

Planområdet ägs av Göteborgs Stad och detaljplanen medför kommunintern markupp-
låtelse för förskoländamål.

Detaljplanen omfattar ingen allmän plats men föreskriver åtgärder inom allmän plats
utanför planområdet. Exploatör ansvarar för och bekostar utbyggnad av kvartersmark.



Illustrationskarta

Överväganden och konsekvenser

Planen möjliggör uppförandet av en ny förskola, i utkanten av ett befintligt bostads-
område med utbyggt vägnät. Planen innebär att förskolegården utökas åt väst och
nordväst. En grönya som nyttjas för rekreation tas i anspråk fram till befintlig vand-
ringsled, tillsammans med en del av den angränsande skolgården som hör till Brand-
strömska skolan i Nylöse. Behovet av en utökning av förskoleplatser är angeläget,
samt att stadens ramprogram om friyta för barn utomhus ska kunna uppnås inom
verksamheten.

Planen innebär även att entréområdet utökas åt nordöst på mark som tillhör Kvibergs
kyrkogård. Utökningen innebär att en vändyta kan anordnas utan att riskera att på-
verka befintliga alléträd. Genom att entréområdet utökas finns också tillräcklig yta för
en vändyta på godkänt avstånd till byggnad, gång- och cykelväg samt tillgänglig par-
kering. Ytan som tas i anspråk nyttjas som gräsyta, och bedömningen är att det har en
positiv påverkan för natur- och kulturmiljön om alléträden bevaras.

Planen ingår i en pilot för parkering vid förskola. Stor vikt har lagts vid att prioritera
barnens friyta framför parkering för bilar. Genom att parkeringsplatser begränsas och

förläggs utanför förskolans entréområde kan planen bidra till att fler ska välja bort bilen. Således blir förskolans entréområde en trafikfri zon som innefattar en utökad gårdsyta, parkering för barnvagnar och cyklar, plats för sopkärl, återvinning med mera.

Genom att parkering hänvisas till Varnhemsgatan kommer två personbilar inte kunna mötas precis vid en parkerad bil, vilket gör att bilister kan bli tvungna att invänta varandra.

Planen bedöms inte ge någon betydande miljöpåverkan, någon miljökonsekvensbeskrivning behöver därmed inte göras.

Överensstämmelse med översiktsplanen

Detaljplanen överensstämmer med Översiktsplanen. Planområdet är till största del utpekade som *Mellanstadens centrala områden*. En mindre yta inom planområdet är utpekade som *Övriga grönområden*.

Planens syfte och förutsättningar

Syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för en förskola med åtta avdelningar i två våningar. Planen medger en byggnadsarea om 950 m² och en nockhöjd om 23 meter över nollplan. Inom planområdet ligger idag en förskola, uppförd 1979 på mark planlagd för allmän plats, **PARK**.

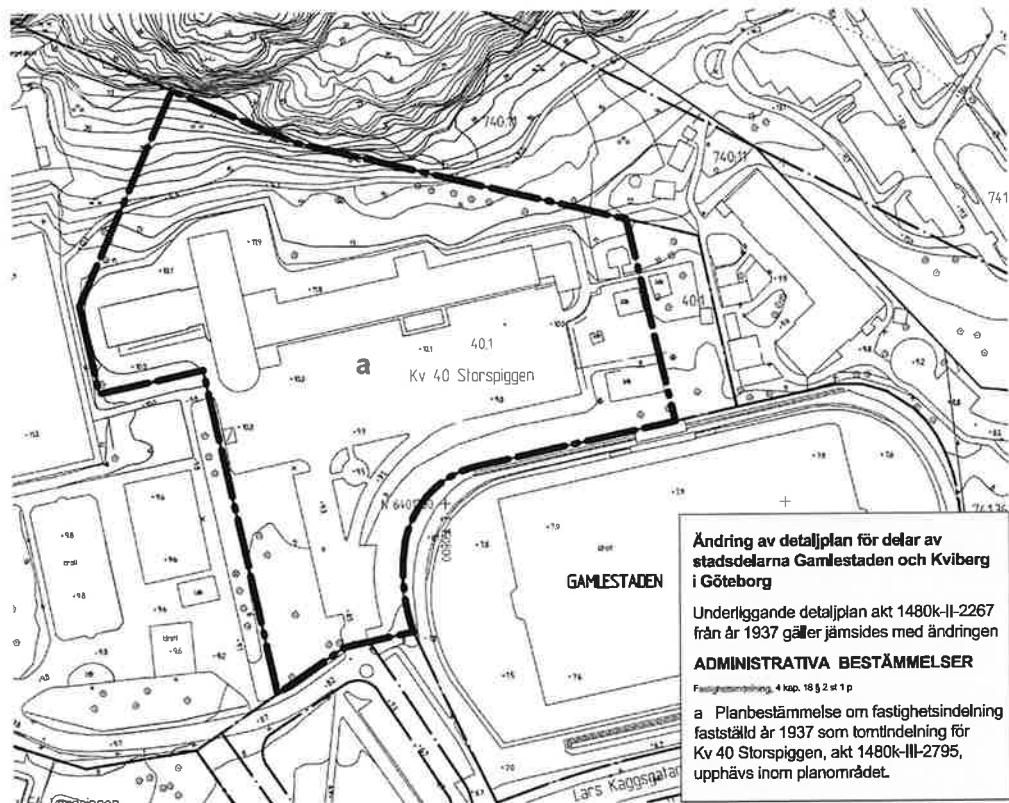
Planområdet ligger i ett bostadsområde med främst flerfamiljshus. Stadsdelen har ett behov av ytterligare förskoleplatser, bland annat på grund av planerad bostadsbebyggelse. En nybyggnation av en förskola i området är prioriterad.

På förskolegården behöver tillräcklig yta för utevistelse anordnas. Minst 35 m² per barn är stadens målsättning för barns utevistelsemiljö. För att klara stadens målsättning föreslås att tomten utökas åt väst och nordväst. Komplementbyggnader med en sammanlagd byggnadsarea om 40 m² medges inom kvartersmarken.

För att förskolan ska fungera behövs angöring, parkeringsplatser för föräldrar, och i begränsad utsträckning, personal, samt möjlighet för sop- och leveransfordon att vända utan backning. Parkering för hämta/lämna, kommer att anordnas längs Varnhemsgatans östra sida. Parkering för personal kan anordnas inom planområdet.

Planen säkerställer att fyra träd inom förskolegården bevaras. Även tre alléträd längs Varnhemsgatan omfattas av planområdet, och kommer att bevaras. Planen föreslår att entréområdet utökas åt sydöst för att en vändyta bättre ska anordnas på ett tillräckligt avstånd från alléträden.

För att detaljplanen inte ska riskera att innebära en negativ påverkan på intilliggande fastighet, Gamlestaden 40:1, ska gällande fastighetsindelning från 1937 upphävas i sin helhet.



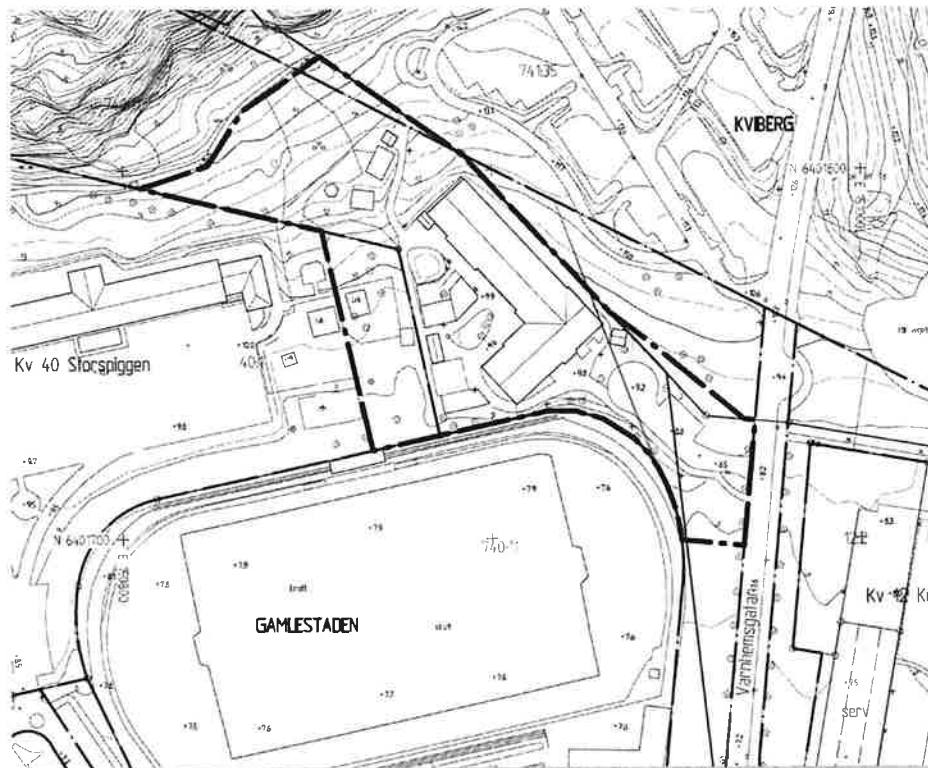
Tomtindelning som föreslås upphävas

Läge, areal och markägoförhållanden

Planområdet är beläget vid Varnhemsgatan inom Gamlestaden, cirka 4 kilometer nordost om Göteborgs centrum. Planområdet omfattar cirka 0,7 hektar. Området ligger sydväst om Kvibergs kyrkogård och angränsar till Gamlestadsvallen i söder.

Fastighetsägare och rättighetshavare framgår av fastighetsförteckningen.

Planområdet omfattar del av fastigheterna Gamlestaden 740:11, Gamlestaden 40:1, Kviberg 741:36 samt Kviberg 741:35. Gamlestaden 740:11, Gamlestaden 40:1 och Kviberg 741:36 ägs av Göteborgs Stad och förvaltas genom stadsfastighetsnämnden. Stadsfastighetsnämnden har upplåtit till Stiftelsen För Kristen Skolverksamhet (Brandströmska skolan Nylöse) att bedriva verksamhet inom fastigheten Gamlestaden 40:1. Kviberg 741:35 ägs av Göteborgs Stad och förvaltas av Svenska kyrkan genom Göteborgs Begravningsamfällighet.



Grundkarta med planområde

Planförhållanden

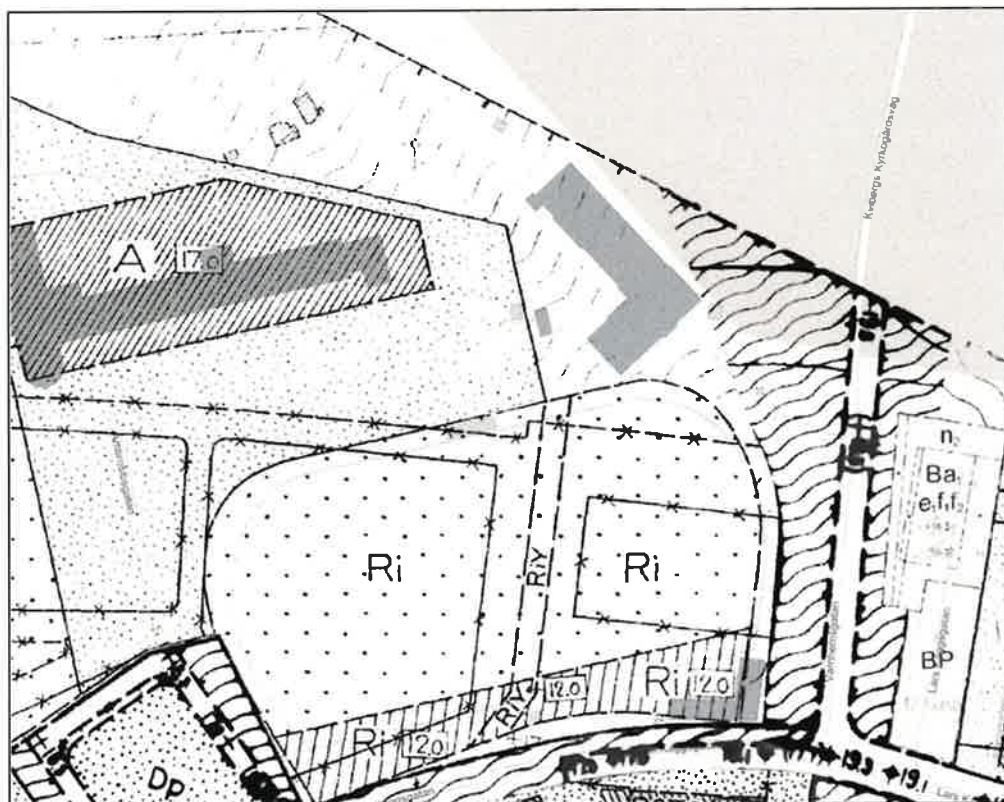
Detaljplanen överensstämmer med Översiktsplanen. Planområdet är till största del utpekad som *Mellanstadens centrala områden*. En mindre yta inom planområdet är utpekad som *Övriga grönområden*.

För området gäller detaljplan akt II-2267, samt akt II-3187. Genomförandetiden har gått ut för båda detaljplaner.

Inom planområdet gäller fastighetsplan akt III-2795. Gamlestaden 40:1 omfattas av tomtindelningsbestämmelser som behöver upphävas för att kunna genomföra en fastighetsreglering.

Kartan nedan visar detaljplanen akt II-2267 där den gällande planbestämmelsen för ytan inom planområdet är allmän plats, **PARK**. Streckad gräns visar det nya planområdets ungefärliga utbredning.

Trädallén längs Varnhemsgatan omfattas av generellt biotopskydd för alléer, i övrigt omfattas området varken av strandskydd, Natura 2000 eller övriga biotop- och artskydd.



Planmosaik och stadskarta, utklipp från Gokart

Mark, vegetation och fauna

Markytan är generellt flack. Norra delen av gården sluttar åt söder. Planområdet angränsar till ett naturområde i norr samt Kvibergs kyrkogård i öster. En gångstig i östvästlig riktning angränsar till planområdet i norr. Den är en liten sträcka av vandringsleden, Pilgrimsleden. Förskolegården har en delvis asfalterad lektyta och en asfalterad parkeringsyta i söder. Inom förskolegården finns flera träd, av arterna ek, sälg, alm och tall, som bedöms som skyddsvärda.



Befintlig förskola

Utanför planområdet, längs med Varnhemsgatan finns en lindallé i dubbel rad med totalt 20 träd. Tre träd som omfattas av allén finns inom planområdet och resterande på mark som förvaltas av Park- och naturförvaltningen. Allén omfattas av det generella biotopskyddet enligt miljöbalken 7 kap. 11 §. Allén har också en viktig funktion som grön länk mellan Bunkeberget och Kvibergs kyrkogård.



Lindallén längs med Varnhemsgatan sedd söderifrån

Marken inom planområdet klassas som normal- till lågriskområde med avseende på markradon kopplat till leran och normalriskområde kopplat till sanden enligt SGU:s radonriskkarta.

Fornlämningar, kulturhistoria och befintlig bebyggelse

Inom planområdet finns idag en befintlig förskolebyggnad. Någon annan befintlig bebyggelse finns inte inom planområdet.

Den västra delen av planområdet omfattas av bevarandeprogrammet, *Kulturhistoriskt värdefull bebyggelse i Göteborg*. Delar av Brandströmska skolans lekgård kommer inkluderas i planområdet. Brandströmska skolan uppfördes år 1940 i tre våningar med fasader av gult tegel. Den har en mycket karaktäristisk utformning med en lång huvudbyggnad och en kort flygel som har en kraftigt avrundad fasad.

En mindre yta som hör till Kvibergs kyrkogård kommer att ingå i planområdet för förskola. Ytan som tas i anspråk nyttjas som gräsyta, och bedöms inte som kulturhistoriskt värdefull.



Del av Kvibergs kyrkogård som inkluderas i planområdet

Cirka 100 meter öster om planområdet finns en fornlämning som är skyddad enligt 2 kap. i kulturmiljölagen (1988:950). Fornlämningen är väl avgränsad mot öster och därför bedöms en arkeologisk undersökning inte behövs inom planområdet.

Det finns inga registrerade fornlämningar inom planområdet.

Sociala förutsättningar

Planområdet ligger i primärområdet Gamlestaden i östra Göteborg. Gamlestaden hade år 2021 cirka 11 000 invånare, ett antal som kommer att öka de närmaste åren i och med utbyggnadsplanerna kring bland annat Gamlestads torg. Andelen hushåll med barn i Gamlestaden ligger runt 20 procent, att jämföra med cirka 23 procent för staden i stort.

Cirka 55 procent av bostadsbeståndet i Gamlestaden är hyresrätter, cirka 45 procent är bostadsrätter och en knapp procent är småhus. Planområdets närområde består främst av flerbostadshus, men här finns även butiker, förskola, skola, och idrottsplats.

Enligt park- och naturförvaltningens sociotopkarta från 2008, används den grönya som delvis ianspråkats, främst av befintlig förskola. Den närliggande Kvibergs kyrkogård uppges användas av människor från hela Göteborg, och har stora sociala värden som att utgöra en plats för promenader, vila, motion och att uppleva en kulturhistorisk miljö. Söder om Lars Kagsgatan ligger en kommunal lekplats. Cirka 300 meter söder om planområdet ligger Bunkeberget, utpekad som stadsdelspark i stadens grönstrategi. Söder om planområdet ligger Gamlestadsvallens gräsplan. Den fungerar som en mötesplats för de idrottsföreningar som tränar fotboll där.

Trafik och parkering, tillgänglighet och service

Fotgängare, kollektivresenärer och cyklister kan nå planområdet söderifrån, från Varnhemsgatan samt norrifrån från Kvibergs kyrkogård. Området kan också nås österifrån via den allmänna gångbanan längs bostadshusen. Planområdet och vägarna dit är relativt plana, vilket innebär att det inte föreligger några tillgänglighetshinder i form av nivåskillnader.

Cykelvägar finns utmed Artillerigatan, Kortedalavägen och Gamlestadsvägen. På övriga gator i området sker cykling i blandtrafik.

Kollektivtrafik, med både buss och spårvagn, finns utmed Artillerigatan. De närmsta kollektivtrafikhållplatserna, för spårvagn, finns vid Bellevue och SKF, cirka 600–700 meter gångväg från planområdet. Turtätheten är cirka en tur varannan minut. Hållplats Nylösegratan, för bussar, finns på liknande avstånd.

Området nås med bil från Varnhemsgatan via Lars Kaggsgatan. Rekommenderad hastighet i området är 30 kilometer i timmen. Trafiken på Varnhemsgatan består i stort sett endast av besökare till förskolan, vilket innebär att trafiksiffrorna är mycket låga.

Idag finns fem parkeringsplatser på den befintliga parkeringen i anslutning till förskolan. Parkeringsplatserna är avsedda för personal och parkeringstillstånd erfordras. Vid hämtning/lämning brukar, enligt personalen, bilar stanna på vändplatsen i anslutning till förskolans entré. Besökare till kyrkogården använder ibland förskolans parkeringsplatser. Parkeringsmöjligheter finns också längs Lars Kaggsgatan och på Ambrosiusgatan, några hundra meter från planområdet.

Vändplanen är för liten för sopbilar och större leveransbilar, vilket innebär att de behöver backa in från Varnhemsgatan. Leveranserna till förskolan sker genom huvudentrén.



Gula prickar i kartan visar närmaste hållplatslägena i förhållande till planområdet.

Öster om planområdet består bebyggelsen av flerbostadshus samt Kvibergs kyrkogård. Det finns även en nyligen framtagna detaljplan för bostäder med särskilt service (akt 2–5553). I söder finns en fotbollsplan och i väster en förskola samt en F-9-skola.

Längs Lars Kaggsgatan finns en del butiker och restauranger. Vid hållplats SKF finns ett litet centrum cirka 500 meter från förskolan, med bland annat en större matvarubutik, apotek, vårdcentral, tandvård och gym.

Teknik

Inom och i direkt anslutning till planområdet finns ledningar för el, tele och VA. Befintlig förskola försörjs med fjärrvärme.

Störningar

Buller

En bullerutredning enligt 4 kap 33a§ bedöms med hänsyn till bullersituationen inte behövas. Skälen motiveras nedan:

Den yta där förskolegården föreslås bedöms understiga 45 dBA i ekvivalent bullernivå, vilket anses vara acceptabelt enligt gällande riktlinjer. Någon ytterligare utredning anses inte nödvändig.

Kartan nedan visar den dygnsekvivalenta ljudnivån dBA. Den röda streckade linjen beskriver planområdets ungefärliga läge och utbredning.



Kartan visar den ekvivalenta ljudnivån, trafikbuller. Utklipp från Gokart.

Luftkvalitet

Luftmiljön i området bedöms vara god. Stadens översiktliga beräkningar visar på ett dygnsmedelvärde om cirka 30 µg/m³ kvävedioxid.

Detaljplanens innebörd och genomförande

Detaljplanen medger en förskola för åtta avdelningar i två våningar och tillhörande komplementbyggnader.

Planen innebär att förskolegården utökas åt väst och nordväst. En del av grönområdet som nyttjas som rekreationsområde tas i anspråk, tillsammans med en del av den angränsande skolgården som hör till Brandströmska skolan i Nylöse. Det innebär att förskolans gård utökas cirka 25 meter åt nordväst, fram till befintlig vandringsled, samt 20 meter åt väst.

Planområdet utökas även åt nordöst, och en mindre yta om cirka 127 m², som hör till Kvibergs kyrkogård, kommer inkluderas i planområdet. Angöring för sophantering och leveranser kommer att ske genom rundkörning i en ny vändplats med möjlighet att lasta och lossa (se illustration på sidan 15). Lösningen gör att man kan undvika backning nära entrén till förskolan, vilket annars skulle innebära en säkerhetsrisk för gående och cyklister. Ett utökat entréområde innebär också att vändytan kan anläggas utan att alléträden riskerar att påverkas.

Bilparkeringarna till förskolan begränsas i antal. De parkeringar som ändå krävs ska i första hand ordnas längs Varnhemsgatan i syfte att prioritera de begränsade ytorna för barnens behov enligt anvisningar i plan- och bygglagen. Ett begränsat antal bilparkeringar som lokaliseras på lite längre avstånd från entrén innebär också att man prioriterar gående och cyklister som får det tryggare och säkrare vid förskolans entréområde.

Planområdet ägs av Göteborgs Stad och detaljplanen medför kommunintern markupplåtelse för förskoländamål.

Detaljplanen omfattar ingen allmän plats men föreskriver åtgärder inom allmän plats utanför planområdet. Exploatör ansvarar för och bekostar utbyggnad av kvartersmark.

Bebyggelse

Föreslagen förskola uppförs i två plan där planen medger en nockhöjd över nollplanet på +23,0 meter med en största takvinkel på 30 grader. Varnhemsgatans höjd över nollplanet är på cirka +10,0 meter, vilket innebär en högsta nockhöjd på cirka +13 meter. Planens byggrätt för huvudbyggnad är på 950 m² byggnadsarea, detta ger i två plan totalt cirka 1 900 m² bruttoarea. Utöver huvudbyggnaden kan även mindre komplementbyggnader uppföras. Detta motsvarar åtta avdelningar och cirka 144 förskoleplatser, samt komplementbyggnader och teknikutrymmen.



Illustrationskarta över föreslagen bebyggelse

Den ny förskolebyggnaden blir ett fondmotiv mot kyrkogården. Vid byggnadens utformning är det viktigt att beakta att arkitekturen blir neutral och harmonisk mot kyrkogården.



Befintlig förskola, sett från norr.

Bevarande, rivning

Vid planens genomförande kommer befintlig förskola att rivas och ersättas med en ny förskola i två våningar.

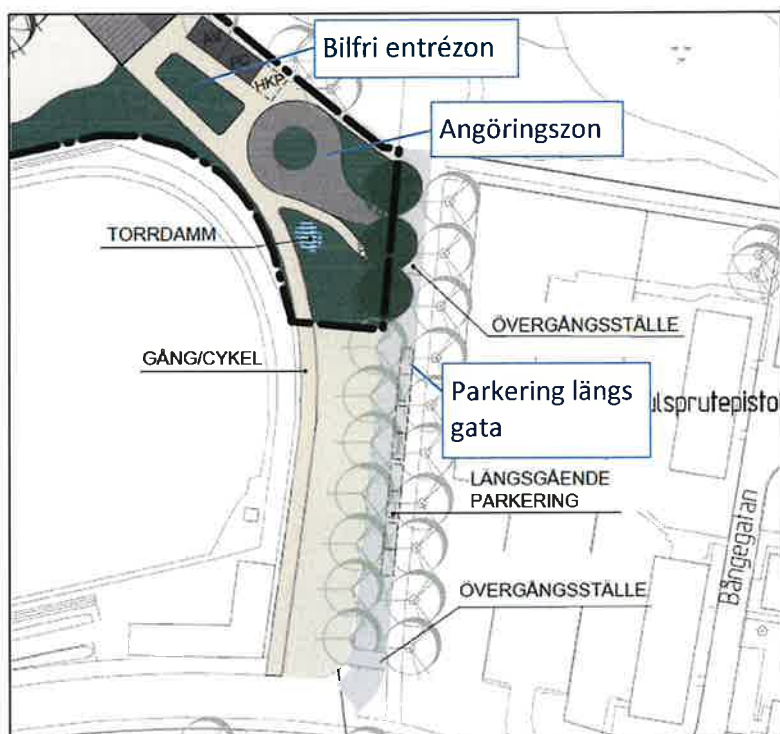
Trafik och parkering

Gator, GC-vägar

Planområdet kommer precis som idag anslutas via Varnhemsgatan. Varnhemsgatan har mycket låga trafiksiffror eftersom det i stort sett endast är fordonstrafik till och från förskolan.

Den nya större förskolan innebär en utökad verksamhet med fler barn som ska lämnas och hämtas, vilket kan medföra en marginell ökning av biltrafiken jämfört med idag. För att så långt som möjligt ändå hålla nere trafikmängderna vidtas ett flertal åtgärder som ska få flera att välja bort bilen. Den viktigaste åtgärden är att antal parkeringar till förskolan begränsas och förläggs utanför förskolans entréområde. Detaljplanen innebär också en del förbättringar för dem som tar sig till förskolan utan bil. Entréområdet framför förskolebyggnaden avsätts till en trafikfri zon, som innefattar en utökad gårdsyta för barnen. Zonen ger gott om plats för parkering av barnvagnar och cyklar, plats för sopkärl, återvinning och annat som behöver få plats intill förskolebyggnaden. Det kan också underlätta vid själva hämta/lämna-situationen att det finns generösa bilfria ytor vid entrén.

Den befintliga upptrampade stigen längs idrottsplatsen (Gamlestadsvallen) kommer att ställas i ordning till en hårdgjord gång- och cykelbana. Det blir en mer permanent lösning än idag och avsikten är att den ska fungera i alla väder och under hela året, i syfte att underlätta för alla som går och cyklar till förskolan. Planförslaget kommer inte medföra någon ytterligare utbyggnad av omkringliggande gator eller gång- och cykelvägar, förutom att ett övergångsställe anordnas på Varnhemsgatan vid den nya vändplatsen. Det ger gående en möjlighet att korsa gatan på ett säkert och prioriterat sätt framför bilarna. Det är också värt att notera att en hel del andra ombyggnader i Gamlestaden medför en succesiv upprustning och modernisering av gatorna som ger generellt förbättrade förhållanden för gående, cyklister och kollektivresenärer i området.



Angöring och parkering i illustrationsritning

Särskild process för förskolans parkeringstal

Detaljplanen har omfattats av en särskild planeringsprocess som gäller förskolans parkeringstal och parkeringslösning. I syfte att enligt plan- och bygglagen tydligare prioritera barnens friytor framför parkeringar inom ett begränsat planområde har en särskild pilotstudie genomförts för några detaljplaner för nya förskolor i Göteborg, däribland Varnhemsgatan.

Pilotstudien beskrivs i ett särskilt PM. Resultatet i pilotstudien är i korthet att förskolorna får lägre parkeringstal än de annars skulle ha fått enligt ordinarie parkeringsprocess som beskrivs i dokumentet *Anvisningar till Riktlinjer för mobilitet och parkering i Göteborgs stad* från 2019. Parkeringarna förläggs också i högre grad på allmän platsmark, utanför förskolornas kvartersmark.

För utbyggnaden av Varnhemsgatans förskola gäller parkeringstal 0,56 för sysselsatta och 0,8 för hämta/lämna.

Parkering

Idag finns totalt fem parkeringsplatser intill förskolan. Möjlighet finns också att parkera i upp till två timmar längs Lars Kaggsgatan.

Inom ramen för planarbetet och piloten bedöms parkeringsbehovet för sysselsatta till max fyra platser. Dessa är till för till exempel vaktmästare eller rektor med ansvar för flera utspridda enheter. Vid behov finns möjlighet att ordna någon eller några av dessa på kvartersmark, men i första hand bör en lösning på Varnhemsgatan prövas.

Med hänsyn till barnens lekytor och behovet att hålla entréerna tillgängliga för främst gående och cyklister är det lämpligast att placera parkeringar för hämta/lämna längs Varnhemsgatan. Denna korttidsparkering kan ske med skyltad kantparkering. Antalet som bedöms behövas är max sju platser. Det finns utrymme för fler parkeringar längs Varnhemsgatan och den exakta parkeringslösningen på gatan beslutas av Trafikkontoret i ett senare skede. Förhållandena kan också ändras över tid och omskyltning kan enkelt göras vid behov.

Parkering för rörelsehindrade kan anläggas inom 25 meter från huvudentré, i anslutning till den föreslagna vändytan.

Det finns plats att ordna bra cykelparkering på kvartersmark, i anslutning till det trafikfria entréområdet både innanför och utanför förskolans grindar.

Angöring och leveranser

Idag måste både sopbilar och leveranser backa vid entrén till förskolan. Planen möjliggör en vändyta så att vändning kan ske utan backning. Återvinningsbyggnad placeras så att avståndet blir max 25 meter.

Tillgänglighet och service

Tillgängligheten till kommunal service ökar genom att en ny förskolebyggnad med åtta avdelningar föreslås. Någon annan service bedöms inte påverkas. Planen förutsätter ingen utbyggnad av kollektivtrafik.

Byggnadernas tillgänglighet säkerställs genom att skapa tillgängliga entréer i den södra delen av byggrätten. Detta bevakas vidare i bygglovsskedet.

I enlighet med Sveriges ratificering om rättigheter för personer med funktionsnedsättning ska förskolegården, förskolebyggnaden och angöringsytor gestaltas med en universell utformning för att fungera för alla barn och arbetstagare. Inom fastigheten finns även mer kuperade områden, vilka är värdefulla att behålla för att skapa variation och utmaning.

Friytor

Detaljplanen ger möjlighet att uppföra en förskolegård på cirka 5 000 m². Vilket ger cirka 35 m² friyta per barn, baserat på 144 barn (åtta avdelningar). Minst 35 m² friyta per barn har staden som riktlinje.

Naturmiljö

I anslutning till planområdet finns en lindallé längs Varnhemsgatan. Tre av träden finns inom planområdet. Trädraderna planterades under 50-talet och är således cirka 70 år gamla. Träden är uppvuxna och har en stamdiameter om cirka 60 centimeter. Planen föreslår att tomten utökas för att skapa ett större entréområde så vändyta kan anläggas utan att träden riskerar att påverkas. Träden förses med skyddsbestämmelsen, n1, trädet får endast fällas om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk.

Allén omfattas av det generella biotopskyddet, enligt miljöbalken 7 kap. 11 §. Inom ett biotopskyddsområde får man inte bedriva en verksamhet eller vidta en åtgärd som kan skada naturmiljön, så som ingrepp i trädens rotzon, trädstam och trädkrona utan dispens från länsstyrelsen. Om det finns särskilda skäl, får dispens från förbudet ges i det enskilda fallet.

En trädbedömning (reviderad 2020-09-29) är gjord av park- och naturförvaltningen på en översiktlig nivå, med syfte att kartlägga trädens värde utifrån storlek, skick och art. Bedömningen redovisar också de träd som tros påverkas vid en eventuell byggnation.

Utifrån dokumentets rekommendationer har även fyra träd inom befintlig förskolegård, av arterna ek, säl, alm och tall, givits skydd i plankartan genom skyddsbestämmelsen, n1. Gestaltning av förskolegård måste anpassas för att träden och dess rötter inte ska ta skada. Läs mer om hanteringen av eventuell sanering av mark vid de särskilt skyddsvärda träden under "Övriga åtgärder - Markmiljö" sida 25.

Träden och dess kvaliteter är:

- En grov ek som med sin stamdiameter på 76 centimeter har potential att bli ett särskilt skyddsvärt träd. Trädet är värdefullt för biologisk mångfald och bidrar med skygga och rumslighet till förskolegården.
- En grov tall som är värdefull för biologisk mångfald samt bidrar med skugga och rumslighet till förskolegården.
- En grov säl som bedöms som värdefull. Trädet bidrar med skugga och rumslighet till förskolegården.
- En alm, vilken är en rödlistad art.

Gestaltning av förskolegård och utformning av entréområdet måste anpassas för att träden och dess rötter inte ska ta skada. Vid byggnation måste en trädskyddszon om 10 meter från trädens mitt upprättas, där inga större markarbeten eller kompaktering får ske. All schaktning inom fyra meter utanför trädens droppzon kräver närvaro av

certifierad arborist för rotbeskärning. Dokumentet *Standard för skyddande av träd vid byggnation 2.0* i Göteborgs stads Teknisk Handbok ska vara vägledande vid utformning och byggnation.

Utöver de träd som givits skyddsbestämmelser finns det även ett antal större träd inom planområdet. Uppvuxna träd är alltid viktiga, särskilt i miljöer för barn då de bidrar med lekvärden och skugga. Utgångspunkten bör vara att dessa träd ska bevaras om möjligt.

Sociala aspekter och åtgärder

Den föreslagna markanvändningen medför ett tillskott till den service som finns idag.

En del av en befintlig grönyta tas i anspråk för planförslaget. Denna del används redan idag till förskolegård för den befintliga förskolan, vilket innebär att skillnaden från nuläget endast blir marginell.

En mycket liten del av Kvibergs kyrkogård tas i anspråk för förskolans entréområde, möjligheten att vistas på Kvibergs kyrkogård påverkas inte. Inte heller Gamlestadsvallens kommer att påverkas av planen.

Teknisk försörjning

Dagvatten och skyfall

Befintlig situation i området är bra utifrån ett dagvatten- och skyfallsperspektiv, och det finns en liten risk för översvämning. Befintlig mur som ligger mellan kyrkogården och förskolan skyddar förskolan från ytvatten som kommer från kyrkogården. Skyfall avrinner från nordväst om planområdet mot befintliga byggnader, men rinner vidare mot fotbollsplanen. Den befintliga höjdsättning väster om förskolan hjälper vatten att rinna vidare mot fotbollsplanen och att inte ansamlas runt byggnaden.



Vattenvägar och var det samlas vatten vid skyfall.

Föroreningsberäkningar visar att halterna ökar något efter föreslagen exploatering, men vid rening minskas mängderna till befintlig situations nivåer, således försämrars inte möjligheterna att uppnå miljö kvalitetsnormer för vatten.

Föreslagen lösning för fördröjning och rening av dagvatten är ett makadamdike mellan föreslagen cykelparkering och fotbollsplanen, samt en torrdamm strax söder om makadamdiket. Vidare föreslås en robust höjdsättning av byggnad och entréer.

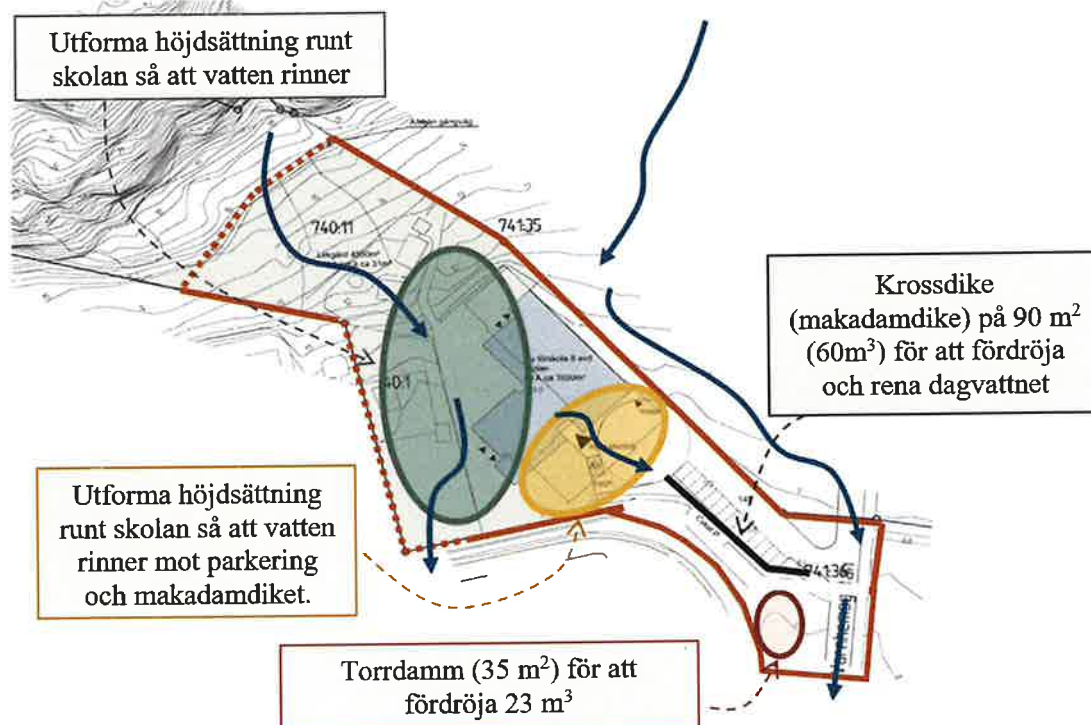
Det bedöms som viktigt att respektera befintlig höjdsättning för att planområdet kan fortsätta avvattnas likt befintlig situation (byggnadens västra sida mot fotbollsplanen och mot parkeringsplats och diket på byggnadens östra sida).

Bestämmelsen ”a4, marklov krävs även för schaktning och fyllning som ändrar markens höjd med hänsyn till att skyfall fortsatt ska kunna passera tomtens västra sida till bollplanen i söder från norr” anger att höjdsättningen fortsatt behöver fungera för skyfallshanteringen. Under upplysningar i plankartan anges att ”skyfall ska kunna passera tomtens västra del till bollplanen i söder från norr, enligt dagvatten- och skyfallsutredning, Kretslopp och vatten 2020-05-20”.

Bestämmelsen ”m1, mur mot kyrkogård som rivs ska ersättas för att bevara funktion som skydd från ytvatten som kommer från kyrkogården” säkerställer att funktionen bevaras. Eftersom muren och dess funktion att styra ytvatten, samt ytdränering innanför muren föreslås flyttas kommer skyfallssituationen inte att försämrars. Föreslagna åtgärder innebär att planen kan genomföras enligt Göteborgs riktlinjer för dagvatten- och skyfall.

De viktigaste slutsatserna är:

- att inte ändra befintlig höjdsättning på planområdet västra sida,
- att muren mellan kyrkogården och förskolan bevaras,
- och att rening innebär att planen inte försämrars möjligheterna att uppnå miljö kvalitetsnormer för vatten.



Föreslagen princip för placering av dagvatten och skyfallsanläggningar. Blå pilar visar ytvattenflöde; varifrån det kommer och hur det rinner genom planområdet.

Det finns en föreslagen skyfallsåtgärd i fotbollsplanen nedströms planområdet. För att avleda skyfall från kyrkogården till fotbollsplanen kommer det eventuellt behövas en kulvert under förskolans parkeringsplats. Ett område, betecknat **u₁** avsätts i plankartan om det skulle bli aktuellt.

Vatten och avlopp

Planområdet är försörjt med allmänt VA-ledningsnät, anslutning kan ske vid Varnhemsgatan. Kapaciteten är tillräcklig för dricksvatten, spill- och dagvatten.

Avlopps nätet inom kvartersmark ska utformas som duplikatsystem med skilda ledningar för dag- och dräneringsvatten respektive spillvatten. För att anslutning med självfall ska tillåtas ska färdigt golv vara minst 0,3 meter över marknivå i förbindelsepunkt, med hänsyn till risk för uppdämning i allmänt dag- och spillvattensystem. Om ledningsnätet är kombinerat krävs ytterligare hänsyn. Kretslopp och vattens fördröjningskrav för dagvatten ska uppfyllas innan anslutning till allmänt ledningsnät. Krav vad gäller avskiljning av föroreningar i dagvattnet ska vara uppfyllt. Vid det fall då anslutning av bebyggelse sker genom samfällighet med en gemensam servis gäller att varje byggnad bör vara placerad 0,3 meter över kringliggande marknivå/gata.

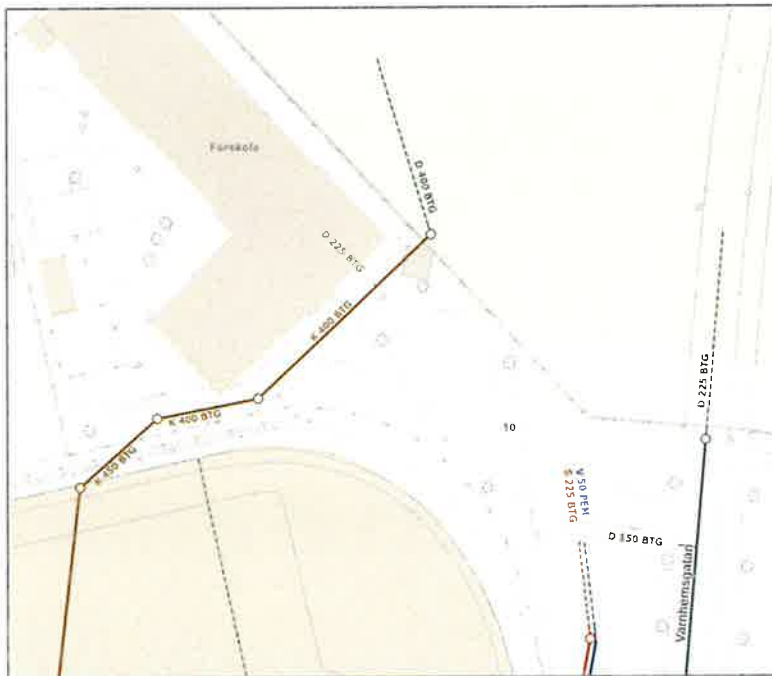
För Kretslopp och vattens kombinerade 400-ledning kommer en ledningsrätt krävas, se ledningskartan nedan. Området förses med bestämmelsen **u₁** i plankartan.

Om markarbeten planeras närmare än 10 meter från en VA-anläggning ska Kretslopp och vatten få möjlighet att granska arbetet enligt rutin *Kretslopp och vattens anvisningar för markarbeten* på Göteborgs stads hemsida.

Kapaciteten på befintligt dricksvattennät räcker inte vad gäller brandvatten, men tillgång till brandposter finns vid Bångegatan samt Lars Kaggsgatan, cirka 100 meter bort, vilket bedöms som tillräckligt.

Lägsta normala vattentryck i förbindelsepunkt motsvarar nivån + 50 meter (RH2000). I de fall högre vattentryck önskas får detta ordnas och betalas av fastighetsägaren. Om ledningsnätets kapacitet medger uttag till sprinklers behöver utredas vidare vid eventuellt behov.

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



V= Dricksvattenledning
 AS=Spillvattenledning
 AD=Dagvattenledning
 AK=Kombinerad ledning

Ledningsnätskarta

Värme

Uppvärmning avses ske med fjärrvärme likt befintlig förskola. Befintlig fjärrvärmeledning försörjer även bostadsområdet söder om Lars Kaggsgatan. Ledningen avses att ligga kvar i det läge som den har idag.

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, dock kan det bli nödvändigt att förstärka elnätet längs Varnhemsgatan vid planens genomförande.

Avfall

Förskolan kommer att ha egen sortering av de vanligaste avfallsfraktionerna. Avfallshanteringen ska placeras mot gatan och avståndet får maximalt vara 25 meter från sopbilens bakända till mitten på avfallsutrymmet. Planen ger möjlighet att placera avfallsutrymme mellan huvudbyggnad och vändplan så att det blir möjligt. Utformningen av avfallshanteringen ska följa riktlinjer och krav i stadens skrift *Gör rum för miljön*. Tömningsspunkt för kökets fettavskiljare kommer placeras max 20 meter från angoringsplats för tömningsbil.

Övriga åtgärder

Geotekniska förutsättningar

De övre jordlagren består inom större delen av området av mulljord. Därunder förekommer torrskorpelera. Lokalt förekommer skikt av siltig sand. Under dessa övre jordlager utgörs jordlagren genomgående av lera. Leran innehåller i allmänhet silt samt lokala silt- och sandskikt. Lerlagrens mäktighet uppgår som störst till 15 meter. Den minsta mäktigheten har uppmätts i sydöst (6 meter) och i nordöst (3 meter). Korrigerat härledd skjuvhållfasthet varierar mellan 14 och 30 kPa. Lerans vattenkvot och konflytgräns är mellan 30–80 procent. Lerans sensitivitet (känslighet för störningar) är genomgående hög och på flera nivåer så hög att leran måste klassificeras som kvick. Sammanfattningsvis har leran en låg till mycket låg odränerad skjuvhållfasthet, är mellan- till högplastisk och klassificeras i delar av jordprofilen som kvicklera. För framtida förhållanden är stabiliteten inom större delen av planområdet tillfredställande, inom gulmarkerat område finns geotekniska restriktioner vilket beskrivs under ”Geotekniska åtgärder”.

Planområdet ligger i närheten av en berganläggning. Arbeten som riskerar att påverka berganläggningen, till exempel sprängning, spontning, pålning och borrhning, ska utföras så att skador ej uppkommer på berganläggningen eller i dess installationer. Förbetsiktning av berganläggning och installationer ska utföras. Kretslopp och vatten ska kontaktas tidigt i planeringsskedet, minst sex månader innan arbetet ska utföras.

Geotekniska åtgärder



Gulmarkerat område med geotekniska restriktioner

En geoteknisk utredning har tagits fram av WSP (reviderad 2022-09-06). Där bedöms stabiliteten som tillfredsställande för största delen av utredningsområdet, under förutsättning att det gulmarkerade området inte belastas. Stadens geotekniker har tagit fram ett geotekniskt utlåtande (daterat 2022-11-10) med beräkningar som visar på att gulmarkerat område kan belastas med en utbredd last om 2,5 kPa (motsvarande ett

jordlager över hela markerade ytan om cirka 0,1–0,2 meter) och en maximal begränsad last om 20 kPa. Med begränsad last menas att lasten är begränsad till att utgöras av en variabel last motsvarande maximalt tryck om 20 kPa över en 3 meter bred yta (till exempel fordon eller maskiner) alternativt 20 kPa som en 3 meter bred utbredd last (motsvarande en cirka 1 meter hög och 3 meter bred utfyllnad eller en mindre komplementbyggnad av samma bredd).

Området är i plankartan märkt med planbestämmelse ”n2, maximal permanent utbredd markbelastning 2,5 kPa med maximal begränsad marklast 20 kPa om inte markens lämplighet för bebyggelse säkerställts genom stabilitetshöjande åtgärder”. För marknivåförändringar överstigande 2,5 kPa utbredd last råder marklovsplikt (bestämmelse a2).

Området kommer, som idag, fortsättningsvis vara grönt. Höjdskillnader föreslås bevaras för att skapa ytor med fokus på aktiviteter på större barn med tuffare utmaningar. Området separeras från angöringszonen av förskolebyggnaden och bedömningen är att området inte riskerar att belastas av större skötselfordon och liknande.

Väster om planområdet finns berg där bergsförhållandena måste beaktas då det finns risk för blocknedfall. Planområdet ligger på ett avstånd som inte bedöms nås av förekommande nedfallande block och den nya förskolefastigheten ska dessutom vara inhägnad av stängsel. Detta redovisas i PM geoteknik, geoteknisk- och bergteknisk utredning för detaljplan - bilaga 2.

På normalradonmark ska nya byggnader uppföras radonskyddande, det vill säga en grundkonstruktion som inte har uppenbara otätheter mot markluft. Rör genomförningar i bottenplattan skall tätas.

Grundvattenförekomst

Grundvattenförekomsten, *Gamlestaden*, omfattas av planområdet och är försedd med miljö kvalitetsnormer. Grundvattenförekomsten är klassad som *god status* med hänseende på kemisk samt kvantitativ status, men riskerar enligt VISS att inte uppnå god status 2027 till följd av diffusa källor från transport och infrastruktur.

Kommunens grundvattenförekomster kommer att ingå i lokala åtgärdsprogram som miljöförvaltningen tar fram under 2022–2023. Förskolans sänkta parkeringstal kan bidra till att trafiken minskas, vilket kommer ha en positiv inverkan på grundvattenförekomsten. Utöver det föreslås lokal fördröjning och rening av dagvatten.

Markmiljö

En översiktlig miljöteknisk markundersökning har tagits fram (daterad 2020-06-26) på fastigheten Gamlestaden 740:11 och del av fastigheten Gamlestaden 40:1 inför planerad ombyggnation av förskolan.

Undersökningen visar att marken inom fastigheten inte är allvarligt förorenad. Ytlig mulljord är lätt kontaminerad av tungmetaller och PAH med halter mellan känslig markanvändning (KM) och mindre känslig markanvändning (MKM). Asfalten som

provtagits på gångväg inom området är vanlig bitumenasfalt. Rapporten i sin helhet finns bilagd till planhandlingarna.

Eftersom förskola ska uppföras på fastigheten gäller Naturvårdsverkets riktvärde för känslig markanvändning (KM). På plankartan finns en administrativ bestämmelse a1 som anger att startbesked får inte ges för ändrad markanvändning förrän markens lämplighet för bebyggelse säkerställts genom sanering av förorenad mark och att marken ska klara gällande krav för aktuell markanvändning.

Vid dialog med lokalförvaltningen, miljöförvaltningen och fastighetskontoret har bedömningen gjorts att de nordvästra delarna av planområdet med största sannolikhet har en liknande föroreningshalt som de områden där provtagningen utförts. Kompletterande provtagning bedöms därför kunna utföras i samband med planens genomförande, vilket säkerställs genom den administrativa bestämmelsen, a1.

Skulle ett saneringsbehov uppstå vid träden som är försedda med skyddsbestämmelse ska trädvårdsexpertis vara involverad så att eventuell marksanering sker utan att rot-systemet skadas. Sanering av förorenad mark ska alltid stämmas av med miljöförvaltningen som är tillsynsmyndighet

Buller och luft

Bullernivåerna vid planområdet är enligt tillgängligt material mycket låga. Inga särskilda åtgärder behövs för att klara godkända bullernivåer. Någon bullerutredning bedöms med hänsyn till bullersituationen inte krävas.

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

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. Om Göteborgs Stad äger marken ska riktlinjerna för kompensationsåtgärder tillämpas.

Vid exploatering ska man i första hand försöka undvika eller minimera påverkan. Först om detta inte är möjligt ska kompensation övervägas. En utvärdering av behovet av kompensationsåtgärder har gjorts i samråd med berörda kommunala förvaltningar. Utvärderingen visar på att ekosystemtjänsten *pollinering* och *lokalklimat* behöver kompenseras.

Utvalda träd kommer att skyddas i detaljplanen. Det ska planteras blommande träd på förskolegården för att skugga och gynna pollinerande insekter. 11 blommande träd bedöms tas bort. Dessa ska kompenseras genom nyplantering av samma antal blommande träd. För att främja ekosystemtjänsten pollinering bör en blandning av arter planteras med blomning från tidig vår till sommar. Förslag på lämpliga arter är Salix (pil eller vide), Malus (apel eller äpple), Prunus (körsbär), Sorbus (oxel eller rönn) samt Acer (lönn). Särskilt viktig är Salix då denna blommar tidigt på säsongen när det är brist på andra blommande växter. Minst sex av träden bör placeras inom förskolegården för att bidra med skugga.

Med en större andel barn på förskolan blir det ett högre tryck på ytorna. Ekosystem-tjänsten *lek* bedöms därför påverkas negativt. Dock är bedömningen att ekosystem-tjänsten inte behöver kompenseras, det är därför viktigt att förskolegården gestaltas omsorgsfullt.

Lokalförvaltningen kommer inför bygglovet att göra en fördjupad bedömning av behovet av kompensationsåtgärder, och då gå mer in i detalj på vad som ska kompenseras och på vilket sätt förlorade värden ska kompenseras.

Grönytefaktor

Målnivån för grönytefaktor inom planen bedöms till 0,35. Planens genomförande innebär fler barn som nyttjar skolgården vilket innebär ett högre slitage på ytor, men eftersom skolgården utökas och fler stora träd kommer omfattas av skolgården är bedömningen att målvärdet kommer uppnås.

Fastighetsindelning

Inom planområdet finns fastighetsindelningsbestämmelse fastställd som tomtindelning akt 1480K-III-2795 som omfattar fastigheten Gamlestaden 40:1.

För fastigheten, Gamlestaden 40:1, upphör fastighetsindelningsbestämmelsen fastställd som tomtindelning III-2795 för kvarteret 40 Storspiggen, som utgör del av detaljplanen II-2267, att gälla i sin helhet genom en detaljplaneändring när detaljplanen vinner laga kraft. Fastighetsindelningsbestämmelsen upphör automatiskt att gälla inom det område som omfattas av den nya detaljplanen för förskola vid Varnhemsgatan, men genom detaljplaneändring upphör den även att gälla inom område markerat med **a** på planändringskartan. Fastighetsindelningen framgår av plankartan. Som konsekvens av att fastighetsindelningen upphävs blir det möjligt att stycka av fastigheten Gamlestaden 40:1.

Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

Anläggningar inom allmän plats

Ingen allmän platsmark ingår i planområdet. I anslutning till planområdet finns allmän plats med kommunalt huvudmannaskap. Det innebär att kommunen ansvarar för utbyggnad och framtida drift och underhåll av angränsande allmän plats.

Anläggningar inom kvartersmark

Stadsfastighetsnämnden ansvarar för utbyggnad av anläggningar inom kvartersmark. Stadsfastighetsnämnden ansvarar även för och bekostar de åtgärder som krävs för att kunna ansluta kvartersmarken mot allmän plats.

Anläggningar utanför planområdet

Detaljplanen föreskriver att korttidsparkering för hämta/lämna ska placeras inom allmän plats **GATA**, utmed den östra sidan av Varnhemsgatan. Placeringen medför att åtgärder för att möjliggöra korttidsparkering behöver utföras. Vidare medför placeringen av parkeringsplatserna behov av uppförande av nya övergångsställen i syfte att upprätthålla trafiksäkerheten.

654
Detaljplanen föreslår byggnation av en ny gång- och cykelväg från förskolan till Lars Kaggsgatan inom parkområdet mellan Gamlestadsvallen och Varnhemsgatan.

Drift och förvaltning

Kommunen, genom stadsfastighetsnämnden, ansvarar för drift och förvaltning av anläggningar inom kvartersmark för förskola.

Kommunen, genom stadsmiljönämnden, ansvarar för drift och förvaltning av allmänna gatuanläggningar och allmänna parkanläggningar utanför planområdet.

Kommunen, genom kretslopp- och vattennämnden, ansvarar för drift och förvaltning av allmänna vatten- och avloppsanläggningar.

Fastighetsrättsliga frågor

Planområdet berörs av en fastighetsindelningsbestämmelse fastställd som tomtindelning, akt III-2795 inom detaljplanen II-2267. Genom en detaljplaneändring upphör fastighetsindelningsbestämmelsen att gälla i sin helhet när planen vinner laga kraft.

Fastighetsbildning

Fastighetsbildning ska ske i enlighet med detaljplanen så att det aktuella markområdet för förskola ingår i en gemensam fastighet.

Berörda kommunala fastigheter är del av Gamlestaden 740:11, del av Gamlestaden 40:1, del av Kviberg 741:36 samt del av Kviberg 741:35. Den definitiva utformningen av den nya fastigheten fastställs i samband med lantmäteriförrättning.

Före beviljande av bygglov ska fastighetsbildningen vara genomförd.

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.

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

Inom planområdet finns en befintlig kommunal vatten- och avloppsledning sydöst om den tillkommande byggrätten. Ledningen kan säkerställas med ledningsrätt.

Ledningsägare är 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 exploateringsnämnden, ansöker om och bekostar erforderlig fastighetsbildning avseende bildande av lämplig fastighet för förskoländamål. Kommunen, genom exploateringsnämnden, ansöker även om bildande av ledningsrätt för kommunala vatten- och avloppsledningar, vilken bekostas av kretslopp- och vattennämnden.

Övriga ledningsägare ansvarar för ansökan om lantmäteriförrättning avseende ny ledningsrätt samt ändring alternativt upphävande av befintliga ledningsrätter.

Fastighetsrättsliga konsekvenser

Fastighet	Erhåller mark	Avstår mark	Markanvändning
Gamlestaden 40:1		Ca 1080 kvm	Kvartersmark för förskola
Gamlestaden 740:11		Ca 5606 kvm	Kvartersmark för förskola
Kviberg 741:36		Ca 716 kvm	Kvartersmark för förskola
Kviberg 741:35		Ca 127 kvm	Kvartersmark för förskola

Avtal

Befintliga avtal som berörs

Ett befintligt hyresavtal är tecknat mellan Stiftelsen För Kristen Skolverksamhet och Göteborgs stad genom lokalnämnden som ger stiftelsen rätt att bedriva skol- och förskoleverksamhet på fastigheten Gamlestaden 40:1. Med anledning av att delar av skolgården kommer tas i anspråk för den nya förskolan kommer upplåtelseområdet att ändras till följd av projektet.

Avtal mellan kommun och exploatör

Ett avtal om kommunintern markupplåtelse ska upprättas mellan exploateringsnämnden och stadsfastighetsnämnden avseende den nya fastigheten.

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 för att säkerställa åtaganden vad gäller kostnader, utförande samt ledningsrätt.

Dispenser och tillstånd

I den östra delen av planområdet längs Varnhemsgatan finns en biotopskyddad trädallé. Tre träd inom allén, samtliga av arten parklind, bedöms påverkas av exploateringen. Åtgärden kräver dispens från biotopskyddet. Dispens har erhållits.

En mindre del av Kvibergs kyrkogård ingår i planområdet. Enligt kulturmiljölagen krävs tillstånd att utvidga eller ändra en kyrkotomt (område kring kyrkobyggnad) eller en begravningsplats om ändringen är väsentlig. Kommunen har samrått med länsstyrelsen och en ansökan om tillstånd kommer inte att krävas.

Tidplan

Samråd: 3 kvartalet 2021

Kompletterande samråd: 3 kvartalet 2022

Granskning: 3 kvartalet 2022

Antagande: 1 kvartalet 2023

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

Förväntad byggstart: 2024

Färdigställande: 2026

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 10 år från det datum då planen vunnit laga kraft

Överväganden och konsekvenser

Nollalternativet

Skulle rubricerad detaljplan inte genomföras skulle marken fortsatt vara planlagd som parkmark. Eftersom förskolan saknar planstöd kommer inget nytt bygglov beviljas när befintlig byggnad behöver ersättas. Underskottet på förskoleplatser i stadsdelen skulle då bli ännu större än det är idag.

Sociala konsekvenser och barnperspektiv

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

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

Sammanhållen stad

Området är plant och lämpar sig väl för cykling, även om det saknas cykelvägar hela vägen fram till planområdet. Korttidsparkering kommer att anordnas längs Varnhemsgatans östra sida och en ny gång- och cykelbana anläggs utmed idrottsplanen, vilket medför att den eventuella barriäreffekt som trafiken till förskolan ger upphov till idag, minskar.

Platsens kvaliteter i nuläget (september 2021) är att det uppfattas som en lugn och trygg trafikmiljö med låga bullernivåer.

Samspel

En kvalitet med förskolans placering är att den ligger nära skogsområdet, norr om planområdet, där det finns höga natur- och rekreationsvärden.

Vardagsliv

Ytterligare service i form av en förskola med fler avdelningar gör vardagen lite enklare för fler jämfört med dagens läge med brist på förskoleplatser i staden. Genom de tillkommande förskoleplatserna kan fler personer inom närområdet ha nära till sin förskola.

Identitet

Lindallén längs med Varnhemsgatan, precis utanför planområdet, är en viktig rumsbildande grönstruktur i området, som visar riktningen mot Kvibergs kyrkogård. Allén planterades på 50-talet och är således cirka 70 år gammal. Tre av träden som ligger inom planområdet förses med skyddsbestämmelse för att de ska bevaras.

Kvibergs kyrkogård, som ligger nordost om planområdet, har höga kulturhistoriska och arkitektoniska värden. Det är en plats som folk i området samt andra delar av Göteborg besöker för motion och rekreation. Det är önskvärt att tillkommande förskola anpassas till omgivande bebyggelse.

Hälsa och säkerhet

Platsen för planområdet uppfyller goda kvaliteter gällande trafikbullernivåer och luftmiljö, vilket påverkar hälsan positivt. Bedömningen är att planförslaget kan innebära en ökad biltrafik eftersom fler avdelningar tillkommer, påverkan bedöms dock endast bli marginell.

Det är önskvärt från verksamheten med sex avdelningar, med cirka 108 barn, då detta skulle innebära cirka 46 m² friyta per barn utomhus. Ur ett barnperspektiv skulle sex avdelningar också innebära en bättre barnomsorg.

Det är önskvärt att de träd som finns på gården bevaras eller ersätts med andra likvärdiga träd.

Skogen erbjuder goda lekmöjligheter och pedagogerna har fortsatt möjlighet att gå dit med barnen.

Gården är indelad i olika zoner genom grindar. Zonen längst norrut är dock dåligt belyst och används av den anledningen inte så mycket.

Det finns inga närliggande byggnader som har uppsikt över förskolan och dess gård. Inbrott och vandalisering har förekommit då det har vistats obehöriga på gården under kvällstid och helger. Gården upplevs därför som otrygg. Det är viktigt att gestalta förskolegården och byggnaden omsorgsfullt ur ett trygghetsperspektiv i syfte att skapa trygga miljöer på gården.

Miljökonsekvenser

Hushållning med mark- och vattenområden m.m.

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

Riksintresse för dricksvattenförsörjning omfattas av planområdet, men bedöms inte påverkas av planen.

I övrigt omfattas inga riksintressen, eller andra områden med särskilda natur- eller kulturintressen. Kontoret bedömer att redovisad användning kan anses vara den från allmän synpunkt mest lämpliga utifrån planområdets förutsättningar och föreliggande behov.

Planen bedöms inte medföra att miljö kvalitetsnormerna överskrids.

Behovsbedömning

Kommunen har gjort en behovsbedömning enligt plan- och bygglagen 4 kap. 34 § och miljöbalken 6 kap. 11 § för aktuell detaljplan.

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 plan- och bygglagen 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 miljöbalken 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, med mera.
- Inte ger upphov till betydande risker för människors hälsa eller för miljön.
- Inte bidrar till att några miljö kvalitetsnormer 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 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 avstämmd med länsstyrelsen 2020-02-28 som gör samma bedömning som kommunen om att det inte krävs någon miljökonsekvensbeskrivning. Följderna av planens genomförande ska dock alltid redovisas enligt plan- och bygglagen. Nedan följer därför en kort sammanställning av planens miljökonsekvenser.

Miljömål

Göteborgs Stads miljö- och klimatprogram visar riktningen för stadens långsiktiga strategiska miljöarbete. Målbilden för programmet är att Göteborg ska ställa om till en ekologiskt hållbar stad till 2030. Miljömålen är: *Göteborg har en hög biologisk mångfald; Göteborgs klimatavtryck är nära noll; Göteborgarna har en hälsosam livsmiljö*. Nedan beskrivs hur planen förhåller sig till målen.

Detaljplanen bedöms endast innebära en marginell påverkan på möjligheterna att nå upp till de uppsatta miljömålen, eftersom planområdet är ianspråktaget samt endast utgörs av ett för staden relativt litet område.

Planen bidrar positivt till miljömålet *Göteborg har en hög biologisk mångfald*, genom att flera äldre träd skyddas i planen, samt att allén som helhet bevaras, vilket bland annat säkerställer bevarande av livsmiljöer för fler arter.

Planen bidrar positivt till miljömålet *Göteborgs klimatavtryck är nära noll*, genom att huvudbyggnaden ges en takvinkel, vilket ger förutsättningar för solceller. Vidare blir en byggnad i två plan mer energieffektiv. Färre parkeringar bidrar till att styra mot en minskad bilåkning.

Planen bidrar positivt till miljömålet *Göteborgarna har en hälsosam livsmiljö*, genom att barns vistelseytor får en god luftkvalitet samt ljudmiljö. Barnen kommer även ha nära till grönområden, och vandringsleden säkras för allmänheten. Färre parkeringar styr minskad bilåkning vilket innebär mindre buller och luftföroreningar.

Naturmiljö

Rubricerad detaljplan innebär att föreslagen bebyggelse förhåller sig till de träd som bedömts ha högre naturvärden inom förskolegården. Detaljplanen säkerställer att fyra av dessa träd bevaras genom skyddsbestämmelse i plankartan. Detaljplanen säkerställer även tre träd i lindallén bevaras genom skyddsbestämmelse.

Kulturmiljö

Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte påverka den kulturhistoriskt intressanta miljön vid Kvibergs kyrkogård norr om planområdet negativt. Ingen påverkan på kulturlandskap, byggnadsminne eller fornminne bedöms uppstå i samband med planens genomförande. Den del av kyrkogården som tas i anspråk nyttjas som öppen gräsyta. Längs tomtgränsen går ett staket med betongfundament som en låg mur som är cirka 15 år gammal, vilken kommer att flyttas och anpassas efter fastighetsgränsen. Syftet med utökningen är att skapa ett större entréområde för att vändytan bland annat inte ska riskera att påverka befintliga alléträd. Bedömningen är att förslaget ger bättre förutsättning för alléträden att bevaras, vilket bedöms som positivt för kulturmiljön.

Brandströmska skolan (före detta Nylöseskolan) ingår i bevarandeprogrammet *Kulturhistoriskt värdefull bebyggelse i Göteborg*. Detaljplanen bedöms inte påverka kulturmiljön.

Påverkan på luft

Enligt den föreslagna exploateringen anses inte luftmiljön påverkas negativt. Förskolan ligger redan i ett område med god luftmiljö.

Förskolans upptagningsområde avses omfattas även av den nya exploateringen vid Gamlestans Torg, cirka 1 kilometer från planområdet, vilket möjligen kan innebära att fler barn lämnas och hämtas med bil. Det bedöms ändå inte att luftmiljön påverkas negativt eftersom förskolan ligger redan i ett område med god luftmiljö.

Påverkan på vatten

För att minska dagvattnets miljöpåverkan har miljöförvaltningen tagit fram riktlinjer för utsläpp av förorenat vatten och dagvatten, och som komplement har staden utarbetat vägledningen *Reningskrav för dagvatten*. Varje fastighet ska visa att reningskraven följs. Största delen av dagvattnet går till Ryaverket, men kan bräddas till Göta älv när dagvattenflödet är högt. Göta älv klassas som mindre känslig. Detaljplanen bedöms inte ge någon ökad föroreningsbelastning på vatten då den rening som föreslås innebär att de halter som föreslagna exploatering innebär minskar till befintlig situations nivåer. Grundvattenförekomsten, *Gamlestaden*, är försedd med miljökvalitetsnormer och riskerar att inte uppnå *god status* 2027 till följd av diffusa källor från transport och infrastruktur. Utöver lokal rening kommer kommunens grundvattenförekomster att ingå i lokala åtgärdsprogram som miljöförvaltningen tar fram under 2022–2023. Förskolans sänkta parkeringstal kan ha en positiv inverkan på trafikens påverkan på grundvattenförekomsten. Bedömningen är att planen inte kommer medföra någon påverkan på vattenförekomster.

Ekonomiska konsekvenser av detaljplan

Kommunens investeringsekonomi

Exploateringsnämnden får utgifter i form av lantmäteriatgärder, kompensationsåtgärder, flytt av kyrkogårdsmur, eventuella ledningsflyttar samt utgifter för sanering av förorenad mark och geotekniska åtgärder motsvarande den mark som tillförs skolfastigheten och som utgör allmän plats. Vidare får exploateringsnämnden kostnader för åtgärder som ska utföras på allmän plats utanför planområdet till följd av detaljplanen.

Stadsmiljönämnden får inga utgifter till följd av detaljplanen.

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

Stadsfastighetsnämnden får utgifter för byggnation av förskolan och finansieras med medel som beviljas av kommunstyrelsen efter investeringsprövning. Stadsfastighetsnämnden får utgifter för planavgift samt utförande av samtliga åtgärder inom kvarteretsmark, vilket bland annat omfattar byggnation av förskola, utemiljöer och angöring

inom kvartersmarken. Stadsfastighetsnämnden får även utgifter för anslutningsåtgärder mot befintlig allmän plats samt och eventuella ledningsflyttar. Därutöver tillkommer även utgifter för markförberedande åtgärder så som sanering av förorenad mark och geotekniska åtgärder motsvarande den andel mark som sedan tidigare använts för skoländamål. Stadsfastighetsnämnden får även utgifter för rivningskostnader och avskrivning av befintliga byggnader som ska rivas samt anslutning till det kommunala vatten- och avloppsnätet.

Kommunens drifts- och förvaltningsekonomi

Exploateringsnämnden får en årlig intäkt för den kommuninterna markupplåtelsen av mark för förskoländamål.

Stadsmiljönämnden får ökade kostnader kopplat drift och underhåll för anläggningar som utförs inom allmän plats **GATA** utanför planområdet.

Stadsmiljönämnden får ökade kostnader kopplat drift och underhåll för anläggningar som utförs inom allmän plats **PARK** utanför planområdet.

Kretslopp- och vattennämnden får intäkter från brukningstaxan samt kostnader för ränta och avskrivningar samt driften av den allmänna vatten- och avloppsanläggningen.

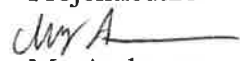
Stadsfastighetsnämnden får en årlig kostnad för kommunintern markupplåtelse, ränta och avskrivningar samt ökade driftskostnader för den utökade förskolan.

Överrensstämmelse med översiktsplanen

Detaljplanen överensstämmer med Översiktsplanen.

För Stadsbyggnadsförvaltningen

0

Åsa Lindborg
PlanchefKarin Fäldner
Projektledare
My Andreasson
Planarkitekt

För Exploateringsförvaltningen

Stefan Unger
DistriktschefCaroline Carlsson
Projektledare