

**Detaljplan för
Förskola vid Varnhemsgatan
inom stadsdelen Gamlestaden i Göteborg**

Utökat förfarande



**Samrådshandling
Augusti 2021**

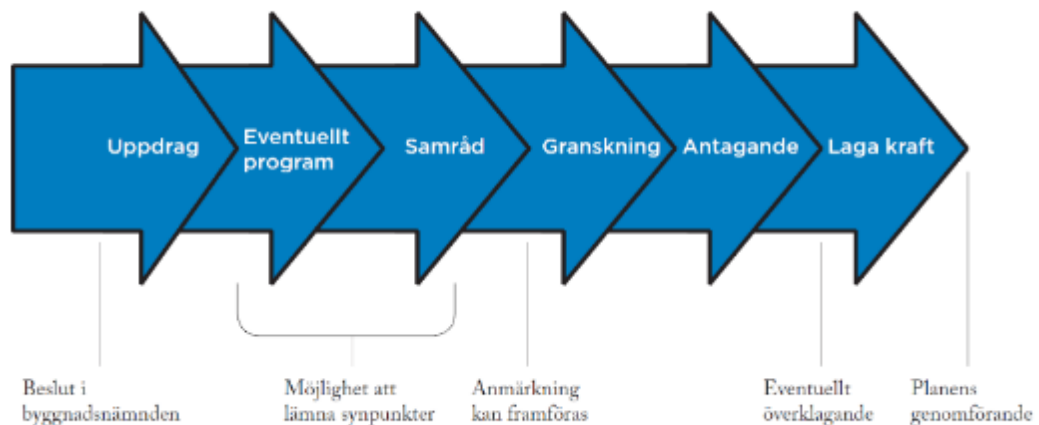


Göteborgs Stad
Stadsbyggnadskontoret

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 2019-01-22

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:

Anna-Karin Nilsson, Stadsbyggnadskontoret, tfn 031-368 16 52

Julia Carmesund, Fastighetskontoret, tfn 031-368 12 91

Armin Gasanin, Trafikkontoret, tfn 031-368 24 57

Samrådstid: 8 september 2021 – 19 oktober 2021

Planhandling

Samråd

Datum: 2021-08-24

Aktbeteckning: 2-xxxx

Diarienummer SBK: 0605/18

Handläggare SBK

Anna-Karin Nilsson

Tel: 031-368 16 52

anna-karin.nilsson@sbk.goteborg.se

Diarienummer FK: 5815/19

Handläggare FK

Julia Carmesund

Tel: 031-368 12 91

julia.carmesund@fastighet.goteborg.se

Detaljplan för Förskola vid Varnhemsgatan inom stadsdelen Gamlestaden i Göteborg

Detaljplanen är upprättad med standardplanförfarande 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:

- 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, 2021-05-10

Innehåll

DETALJPLAN FÖR FÖRSKOLA VID VARNHEMSGATAN INOM STADSDELEN GAMLESTADEN I GÖTEBORG	1
<i>Planprocessen.....</i>	<i>2</i>
<i>Information.....</i>	<i>2</i>
PLANBESKRIVNING	3
INNEHÅLL	4
SAMMANFATTNING	5
<i>Planens syfte och förutsättningar</i>	<i>5</i>
<i>Planens innebörd och genomförande</i>	<i>5</i>
<i>Överväganden och konsekvenser.....</i>	<i>6</i>
<i>Avvikelser från översiktsplanen.....</i>	<i>6</i>
PLANENS SYFTE OCH FÖRUTSÄTTNINGAR	7
<i>Syfte</i>	<i>7</i>
<i>Läge, areal och markägoförhållanden</i>	<i>7</i>
<i>Planförhållanden</i>	<i>8</i>
<i>Mark, vegetation och fauna</i>	<i>9</i>
<i>Fornlämningar, kulturhistoria och befintlig bebyggelse</i>	<i>10</i>
<i>Trafik och parkering, tillgänglighet och service</i>	<i>11</i>
<i>Teknik</i>	<i>13</i>
<i>Störningar.....</i>	<i>13</i>
DETALJPLANENS INNEBÖRD OCH GENOMFÖRANDE	13
<i>Bebyggelse.....</i>	<i>14</i>
<i>Trafik och parkering.....</i>	<i>15</i>
<i>Tillgänglighet och service</i>	<i>16</i>
<i>Friytor</i>	<i>17</i>
<i>Sociala aspekter och åtgärder</i>	<i>18</i>
<i>Teknisk försörjning.....</i>	<i>18</i>
<i>Övriga åtgärder.....</i>	<i>20</i>
<i>Fastighetsindelning</i>	<i>22</i>
<i>Huvudmannaskap och ansvarsfördelning.....</i>	<i>22</i>
<i>Fastighetsrättsliga frågor.....</i>	<i>22</i>
<i>Avtal.....</i>	<i>24</i>
<i>Dispenser och tillstånd</i>	<i>24</i>
<i>Tidplan.....</i>	<i>24</i>
<i>Genomförandetid.....</i>	<i>24</i>
ÖVERVÄGANDEN OCH KONSEKVENSER	25
<i>Nollalternativet.....</i>	<i>25</i>
<i>Sociala konsekvenser och barnperspektiv</i>	<i>25</i>
<i>Miljökonsekvenser</i>	<i>26</i>
<i>Ekonomiska konsekvenser av detaljplan.....</i>	<i>29</i>
ÖVERRENSSTÄMMELSE MED ÖVERSIKTSPLANEN	30

Sammanfattning

Planens syfte och förutsättningar

Syftet med detaljplanen är att skapa förutsättningar för uppförande av en ny förskola med 8 avdelningar i 2 våningar, samt att utöka storleken på förskolans gård. Platsen har sedan tidigare använts för förskoleverksamhet och innehåller en byggnad avsedd för fyra avdelningar.

Gällande stadsplan är upprättad 1937 och redovisar parkmark.



Flygfoto över planområdets lokalisering

Planens innebörd och genomförande

Planen innebär att en förskola med 8 avdelningar kan uppföras. Byggnation föreslås ske med en byggnad i två våningar med en lektya placerad väster och nordväst om byggnaden.

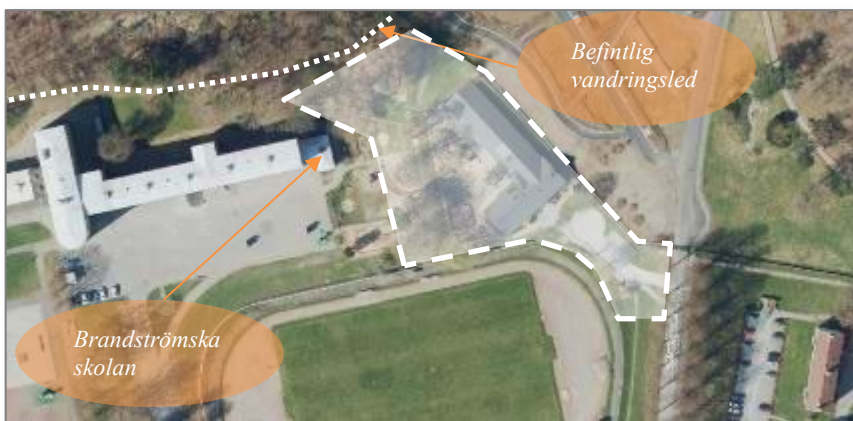


Illustrationskarta

Överväganden och konsekvenser

Planen ger möjlighet att uppföra en ny förskola i utkanten av ett befintligt bostadsområde med utbyggt vägnät.

Planen innebär att förskolegården behöver utökas både åt nordväst och åt väster. Delar av parkmarken (skogen) i nordväst tas i anspråk samt delar av angränsande förskolegård (Brandströmska skolan Nylöse) i väster. Gården kommer att utökas ca 25 meter, fram till befintlig vandringsled i skogen samt ca 20 meter åt väster. Skogen används idag för rekreation.



Ortofoto

Planen ingår i en pilot för parkering vid förskola. Stor vikt har lagts vid att prioritera barnens uteyta framför parkering för bilar. Planen bedöms inte ge någon betydande miljöpåverkan och någon miljökonsekvensbeskrivning behöver därmed inte göras.

Avvikelser från översiktsplanen

Detaljplanen kommer utföras med utökat planförfarande eftersom detaljplanen inte överensstämmer med översiktsplanen. Planområdet är utpekad som Grön- och rekreationsområde (parker, natur-, idrotts- och friluftsområden) i översiktsplanen.

Bedömningen är att de befintliga naturvärdena inte påverkas negativt. De värden som finns på platsen anses inte vara höga. Den nya förskolebyggnaden kommer att anläggas på samma plats som den befintliga förskolebyggnaden. Förskolegården kommer dock att utökas för att möta behovet att skapa en acceptabel yta för utevistelse till förskolebarnen. Denna utökning föreslås ske i den västra och nordvästra delen av planområdet.



Befintlig förskola sedd norrifrån

Planens syfte och förutsättningar

Syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra en förskola med 8 avdelningar i 2 våningar med tillhörande lektyta samt yta för angöring. Inom planområdet ligger idag en förskola uppförd 1979.

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

För att förskolan ska fungera behövs angöring med parkeringsplatser för föräldrar och, i begränsad utsträckning, personal samt möjlighet för sop- och leveransfordon att vända utan backning. Parkering för hämta och lämna barn, kommer att anordnas längs Varnhemsgatans östra sida. Parkering för personal kan anordnas inom planområdet. På förskoletomten behöver tillräcklig yta för utevistelse anordnas. Minst 35 m²/barn är stadens målsättning för barns utevistelsemiljö.

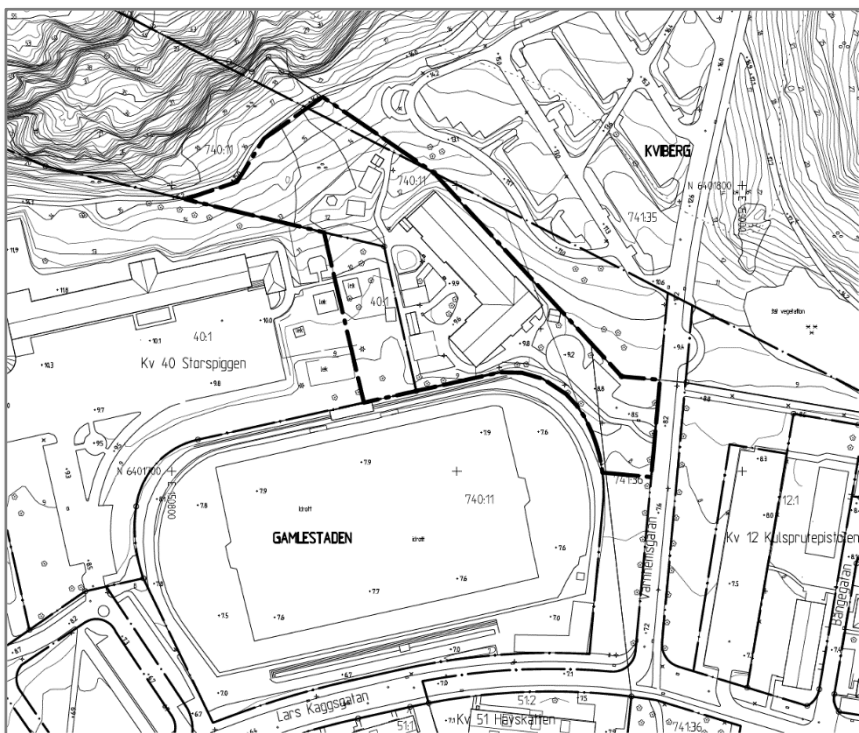
På tomten kan även mindre komplementbyggnader uppföras.

Läge, areal och markägförhållanden



Planområdets placering i staden markerat med röd cirkel.

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.



Grundkarta med planområde.

Fastighetsägare och rättighetshavare framgår av fastighetsförteckningen.

Planområdet omfattar del av fastigheterna Gamlestaden 740:11, Gamlestaden 40:1 samt Kviberg 741:36, vilka ägs av Göteborgs stad och förvaltas genom lokalnämnden. Lokalnämnden har upplåtit till Stiftelsen För Kristen Skolverksamhet (Brandströmska skolan Nylöse) att bedriva verksamhet inom fastigheten Gamlestaden 40:1.

Planförhållanden

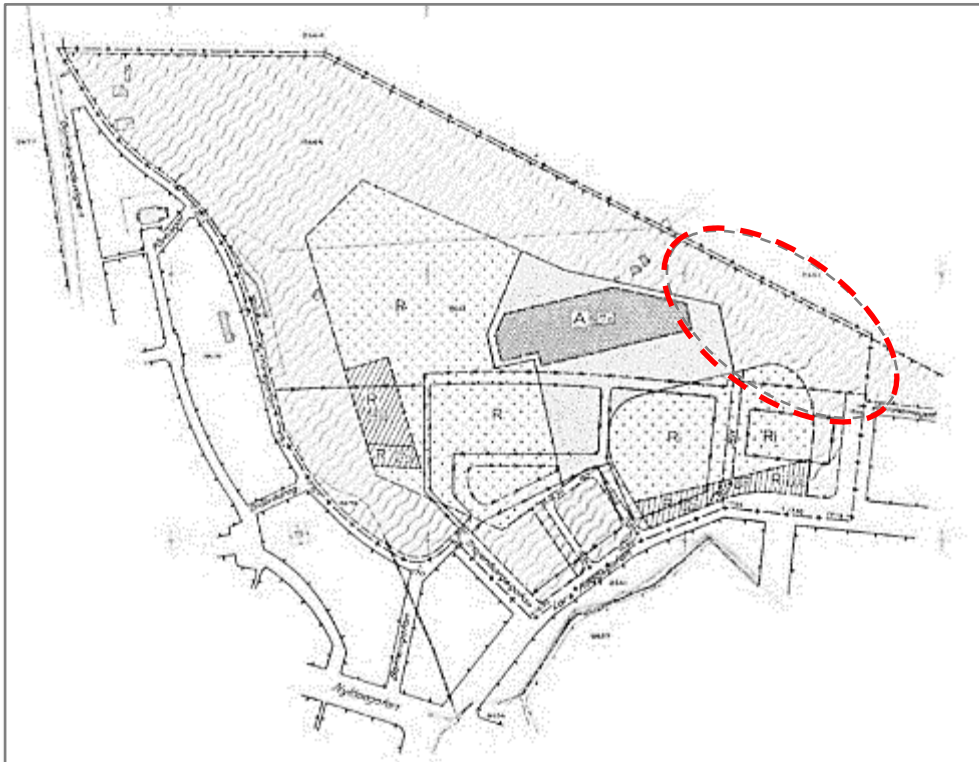
Detaljplanen överensstämmer inte med översiktsplanen då planområdet är utpekad som Grön- och rekreationsområde (parker, natur-, idrotts- och friluftsområden). Denna detaljplan föreslår förskola och överensstämmer således inte med översiktsplanen. Detaljplanen utförs därför med utökat planförfarande.

För området gäller detaljplan 1480K-II-2267. Planens genomförandetid har gått ut. Inom planområdet finns ingen gällande fastighetsplan.

Gamlestaden 40:1 omfattas av tomtindelningsbestämmelser som behöver upphävas för att kunna genomföra en fastighetsreglering.

Kartan ovan visar detaljplanen 1480K-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.



Gällande stadsplan, 1480K-II-2267, från 1937

Mark, vegetation och fauna

Inom planområdet ligger idag en förskola i en våning uppförd 1979. Förskolegården har en delvis asfalterad lektyta och en del asfalterad parkeringsyta i söder. Markytan är generellt flack. Norra delen av gården sluttar åt söder. Planområdet angränsar till ett naturområde i norr samt Kvibergs kyrkogård i öster. En gångbana i östvästlig riktning angränsar till planområdet i norr. Den är en liten sträcka av en vandringsled, Pilgrimsleden.



Befintlig förskola sedd norrifrån

Utanför planområdet, längs med Varnhemsgatan finns en lindallé i dubbel rad med totalt 18 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 en viktig funktion som grön länk mellan Bunkeberget och Kvibergs kyrkogård.



Lindallén längs med Varnhemsgatan sedd söderifrån.

Marken inom planområdet klassas som lågriskområde med avseende på markradon 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, ”kulturhistorisk värdefull bebyggelse i Göteborg”. Delar av Brandströmska förskolans lekgård kommer inkluderas inom planområdet. Brandströmska skolan uppfördes 1940 i 3 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.

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 att 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 har cirka 9700 invånare, ett antal som kommer att öka de närmaste åren i och med utbyggnadsplanerna kring bland annat Gamlestads torg. Andelen unga vuxna mellan 20–35 år är betydligt högre i Gamlestaden än i Göteborg som helhet. Andelen hushåll med barn i Gamlestaden ligger runt 15 %, att jämföra med cirka 24 % för staden i stort.

Knappt 60 % av bostadsbeståndet i Gamlestaden är hyresrätter, cirka 40 % är bostadsrätter och en knapp procent är småhus. I Gamlestaden är en större andel av lägenheterna mindre än 60 kvadratmeter, jämfört med stadens snitt. Planområdets närområde består främst av flerbostadshus, men här finns även bland annat butiker, förskola, skola, och idrottsplats.



Karta över planområdet och dess omgivning.

Enligt park- och naturförvaltningens sociotopkarta från 2008, används den grönya som delvis ianspråkats, främst av befintlig förskola och bollträning. Sociotopvärdet ”bollsport (Bo)” anges för denna yta. 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 Kaggsgatan ligger en kommunal lekplats. Cirka 300 m 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 nå 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 km/h. Trafiken på Varnhemsgatan består i stort sett endast av besökare till förskolan så 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.

Öster om planområdet består bebyggelsen av flerbostadshus samt Kvibergs kyrkogård. I söder finns en fotbollsplan samt i väster en förskola och en F-9-skola.



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

Längs Lars Kaggsgatan finns en del butiker och restauranger. Vid hållplats SKF finns ett litet centrum ca 500 meter från förskolan, med bland annat en större matvarubutik, apotek, vårdcentral, tandvård och gym. Personer som ska besöka kyrkogården använder ibland förskolans parkeringsplatser.

Teknik

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

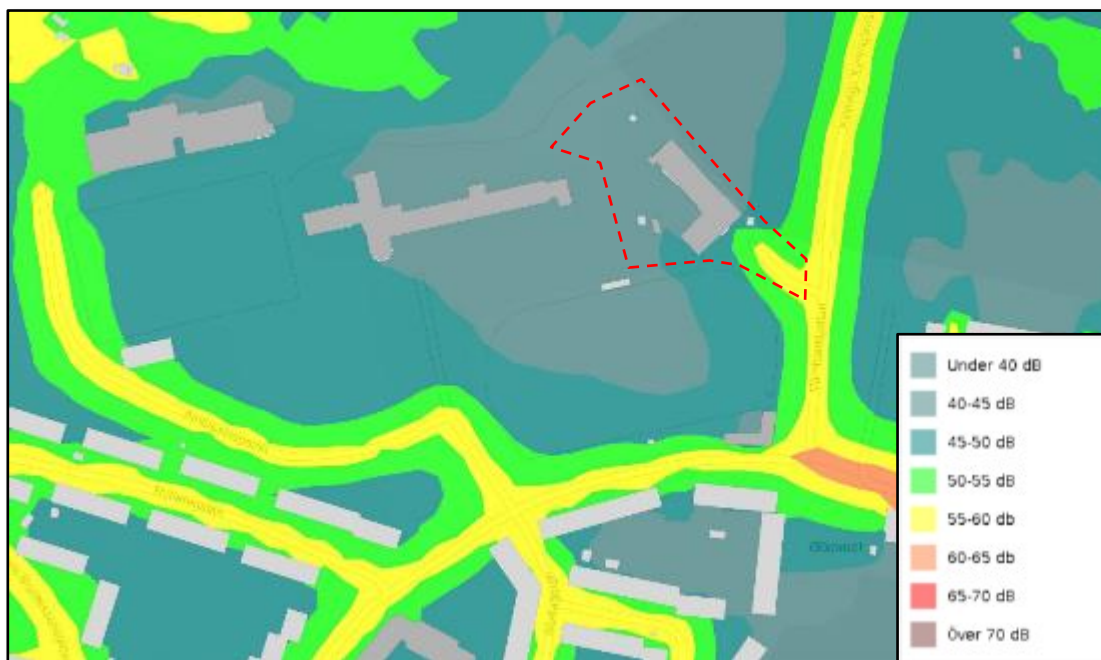
Störningar

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 bullernivån.

Luftkvalitet

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

Detaljplanens innebörd och genomförande

Detaljplanen medger en förskola för 8 avdelningar i 2 våningar och tillhörande komplementbyggnader.

Angöring för sophantering och leveranser kommer att ske genom ”rundkörning” i en ny vändplats med möjlighet att lasta och lossa, i nära anslutning till Varnhemsgatan (se illustration på sidan 14).

Lösningen gör att man kan undvika backning nära entrén till förskolan, vilket annars skulle ge säkerhetsrisker för gående och cyklister.

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 PBL. 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.

För att lösa den föreslagna vändslingen bedöms tre träd som omfattas av generell biotopskydd för alléer behöva tas ned. Träden föreslås att kompenseras genom nyplantering av tre nya träd, av stor kvalitet, i samma läge som nuvarande träd.

Planområdet ägs av Göteborgs stad och detaljplanen medför kommunintern markuppåtelse 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 kvadratmeter byggnadsarea, detta ger i två plan totalt cirka 1900 kvadratmeter bruttoarea. Utöver huvudbyggnaden kan även mindre komplementbyggnader uppföras. Detta motsvarar 8 avdelningar och cirka 144 förskoleplatser, samt komplementbyggnader och teknikutrymmen.



Illustrationskarta över föreslagen bebyggelse

Bevarande, rivning

Vid planens genomförande kommer befintlig förskola att rivas och ersättas med en ny förskola i 2 våningar.

Trafik och parkering

Gator, GC-vägar

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

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 förläggas utanför förskolans entréområde. Detaljplanen innebär också en del förbättringar för dem som tar sig till förskolan utan egen 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 förhöjt 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.

Parkering / cykelparkering

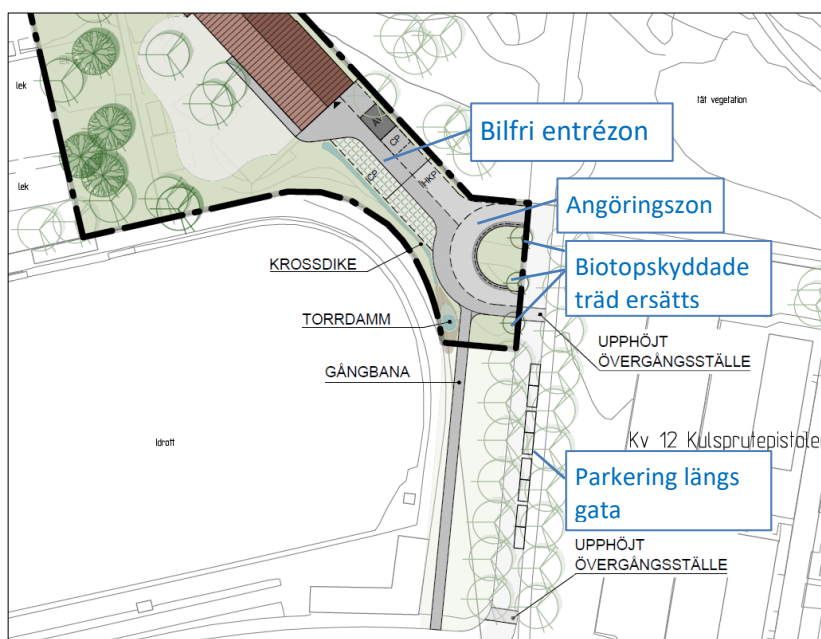


Illustration av angöring och parkering, SBK 2021

Särskild process för förskolans parkeringstal

Detaljplanen har omfattats av en särskild planeringsprocess som gäller förskolans parkeringstal och parkeringslösning. I syfte att enligt PBL 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 har i korthet blivit att förskolorna får lägre parkeringstal än de annars skulle ha fått enligt ordinarie parkeringsprocess (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 ska gälla parkeringstal 0,56 för sysselsatta och 0,8 för hämta/lämna.

Parkering

Idag finns totalt 5 parkeringsplatser intill förskolan. Möjlighet finns också att parkera i upp till 2 timmar längs Lars Kaggsgatan.

Inom ramen för planarbetet och piloten bedöms parkeringsbehovet för sysselsatta till max 4 platser. Dessa är till för tex 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 7. 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 25 meter från huvudentré, i anslutning till den föreslagna vändslungan.

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 vändslinga 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 8 avdelningar föreslås. Någon annan service anses 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 enighet med Sveriges ratificering om rättigheter för personer med funktionsnedsättning ska förskolegården, förskolebyggnaden och angöringsytor i största möjliga mån gestaltas med en universell utformning för att fungera för alla barn och arbetstagare.

Friytor

Detaljplanen ger möjlighet att uppföra en förskolegård på cirka 5000 kvadratmeter. Vilket ger cirka 35 kvadratmeter friyta per barn, baserat på 144 barn (8 avdelningar). Minst 35 kvadratmeter friyta/barn har staden som riktlinje. Önskvärt från verksamheten är 6 avdelningar med ca 108 barn, vilket skulle innebära ca 46 kvadratmeter friyta per barn. Ur ett barnperspektiv skulle 6 avdelningar innebära en bättre barnomsorg enligt verksamheten.

Naturmiljö

En trädbedömning är gjord av park- och naturförvaltningen, 2021-09-29 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 fyra träd inom befintlig förskolegård, av arterna ek, sälg, alm och tall, givits skydd i plankartan genom planbestämmelse om skyddsåtgärd. Gestaltning av förskolegård 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.

I anslutning till planområdet finns en lindallé längs Varnhemsgatan. Tre av träden finns inom planområdet. Trädraderna planterades under 50-talet och är således ca 70 år gammal. Träden är uppvuxna och har en stamdiameter om ca 60 cm.

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. Den som planerar att bedriva en verksamhet eller vidta en åtgärd i ett biotopskyddsområde måste därför först bedöma om detta kan komma att skada naturvärdena i biotopen.

Tre träd i allén behöver tas bort och ersättas med tre nya träd. De aktuella träden föreslås att ersättas med tre nya träd, av stora kvaliteter, i samma läge som befintliga träd för att bibehålla alléns sträckning. Dispens kommer att ansökas hos Länsstyrelsen i fortsatt arbete med detaljplanen.

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, men denna är redan till stor del utnyttjad som förskolegård för den befintliga förskolan på platsen, vilket gör att skillnaden mot nuläget inte blir så stor.

Detaljplanen påverkar inte idrottsverksamheten på Gamlestadsvallens gräsplan eller möjligheten att vistas på Kvibergs kyrkogård i t.ex. rekreations- eller motionssyfte.

Teknisk försörjning

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.

Dagvatten skall i första hand tas om hand inom den fastighet där dagvattnet genereras.

För att uppfylla krav på fördröjning och rening på kvartersmark är föreslagen lösning ett makadamdike mellan föreslagen cykelparkering och fotbollsplanen i den västra delen av planområdet. Det finns behov att fördröja dagvatten på för att inte öka belastningen på det redan fulla dagvattensystemet. Det föreslås en robust höjdsättning av byggnad och entréer för att skydda byggnaden från skyfall. Det är viktigt att respektera befintlig höjdsättning så att planområdet avvattnas som idag, på byggnadens västra sida mot fotbollsplanen och mot parkeringsplats och diket på byggnadens östra sida.

Viktigaste slutsatser är:

- föroreningsberäkningar visar att halter är nästan samma efter exploatering men föroreningsmängderna ökas något. Med rening minskas mängderna till nivåerna för befintlig situation. Detta innebär att planområdet inte försämrar möjligheterna att uppnå miljö kvalitetsnormerna för vatten.
- att inte ändra befintlig höjdsättning på planområdets västra sida så att vatten kan rinna mot fotbollsplanen.
- att muren som finns mellan kyrkogården och skolan är kvar eftersom den fungerar som en skyddsvägg mot skyfall.
- att de åtgärder som föreslås i rapporten är det möjligt att genomföra planen enligt Göteborgs riktlinjer för dagvatten- och skyfallshantering.
- att det finns ett pilotprojekt som inkluderar fotbollsplanen som ligger nedströms. Pilotprojektet syftar att hantera skyfall som kommer från kyrkogården.

Vatten och avlopp

Planområdet är försörjt med allmänt VA-ledningsnät, anslutning kan ske vid Varnhemsgatangatan. För Kretslopp och vattens kombinerade 400-ledning kommer en ledningsrätt (u-område) krävas, (se ledningskartan nedan). Kapaciteten på befintligt ledningsnät behöver utredas vidare.

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 allmänt ledningsnät för dricksvatten medger uttag av brandvatten motsvarande områdestyp A:1 (VAV publikation P 83). Om vattenledningen uppfyller planens krav på brandvatten på 10 l/s behöver utredas vidare.

Lägsta normala vattentryck i förbindelsepunkt motsvarar nivån + 50 m (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 fastighetsägare/exploatör kontakta Kretslopp och vatten för information om de tekniska förutsättningarna avseende VA-anslutningen.



Ledningsnätsskarta

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 läget 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.

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.

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 m. Den minsta mäktigheten har uppmätts i sydöst (6 m) och i nordöst (3 m). Korrigerat härledd skjuvhållfasthet varierar mellan 14 och 30 kPa. Lerans vattenkvot och konflytgräns är mellan 30%- 80%. 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 höglplastisk och klassificeras i delar av jordprofilen som kvicklera. För befintliga förhållanden är stabiliteten inom planområde tillfredställande. För framtida förhållanden är stabiliteten inom planområdet tillfredställande under förutsättning att marken inte belastas mer än 10 kPa (0,5 m fyllning).

Geotekniska åtgärder

Bergförstärkning skall utföras enligt anvisning i "PM geoteknik, geoteknisk- och bergteknisk utredning för detaljplan". Omfattningen styrs även av hur man planerar terrängen i anslutning till berget. Ett alternativ kan också vara att anlägga exempelvis en gabionmur som innebär att eventuella stenar och block inte glider ner till området som skall bebyggas. Minsta rekommenderade nivåskillnad är 0,5 m mellan överkantmur och marknivå som ligger lägre norr om muren. Besiktning av befintligt förankrat stängsel skall också göras för att bekräfta funktionen. Åtgärder skall göras tidigt i entreprenadskedet.

Marken inom planområdet klassas som normal- till lågriskområde med avseende på markradon kopplat till leran och normalriskområde kopplat till sanden enligt SGU:s radonriskkarta. På normalradonmark ska nya byggnader uppföras radonskyddande, dvs. en grundkonstruktion som inte har uppenbara otätheter mot markluft. Rörgenomförningar i bottenplattan skall tätas.

Markmiljö

En miljöteknisk undersökning är genomförd av fastigheten Gamlestaden 740:11 i Göteborgs stad inför planerad ombyggnation av förskolan på platsen.

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

En anmälan om skyddsåtgärder bör upprättas i god tid innan markarbeten påbörjas. Rapporten i sin helhet finns bilagd till planhandlingarna.

Arkeologi

Inom planområdet finns inga registrerade fornlämningar.

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. 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.

Utvärderingen visar på att ekosystemtjänsten pollinering och lokalklimat behöver kompenseras. Utvalda träd kommer att skyddas i detaljplanen genom planbestämmelser om skyddsåtgärd.

Det ska planteras blommande träd på förskolegården för att skugga och gynna pollinerande insekter. Elva 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 6 av träden bör placeras inom förskolegården för att bidra med skugga.

Eftersom det blir högre tryck på ytorna med fler barn får ekosystemtjänsten ”lek”, viss negativ påverkan men det bedöms ändå inte att tjänsten behöver kompenseras. Det är därför av stor vikt att gestalta förskolegården omsorgsfullt.

Frågan kring kompensationsåtgärdernas utformning och utförande ska studeras vidare i det fortsatta detaljplaneprocessen.

Fastighetsindelning

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

Detaljplanen föreskriver att tomtindelningen upphör att gälla i sin helhet. En planbestämmelse om upphävande av tomtindelning är införd på plankartan.

Planbestämmelser gällande användning av kvartersmarken framgår av plankartan.

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

Lokalnämnden ansvarar för utbyggnad av anläggningar inom kvartersmark. Lokalnämnden 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 och 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.

Detaljplanen föreslår byggnation av en ny gångväg från förskolan till Lars Kaggsgatan inom parkområdet mellan Gamlestadsvallen och Varnhemsgatan. Förutsättningarna kring gångvägens genomförbarhet ska utredas vidare inför detaljplanens granskningsskede.

Drift och förvaltning

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

Kommunen, genom trafikenämnden, ansvarar för drift och förvaltning av allmänna gatanläggningar utanför planområdet.

Kommunen, genom park- och naturnämnden, ansvarar för drift och förvaltning av allmänna parkanläggningar utanför planområdet.

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

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

Fastighetsbildning skall 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 samt del av Kviberg 741:36. Den definitiva utformningen av den nya fastigheten fastställs i samband med lantmäteriförrättning.

Före beviljande av bygglov ska fastighetsbildningen vara genomförd.

Ledningsrätt

Vid omläggning av ledningar till följd av exploateringen ska eventuell ledningsrätt omprövas att gälla ledningens nya läge. 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.

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

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

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

Ansökan om lantmäteriförrättning

Kommunen, genom fastighetsnämnden, ansöker om och bekostar erforderlig fastighetsbildning avseende bildande av lämplig fastighet för förskoländamål. Kommunen, genom fastighetsnämnden, 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

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 fastighetsnämnden och lokalnämnden 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 Energikongcernens 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. En ansökan om dispens ska lämnas in till Länsstyrelsen mellan samråd och granskning. Beviljat tillstånd ska finnas innan detaljplanen antas.

Tidplan

Samråd: 3 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: 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 femton år från det datum då planen vunnit laga kraft

Överväganden och konsekvenser

Nollalternativet

Skulle planen inte genomföras så skulle marken fortsatt vara planlagd som parkmark. 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-/cykelbana anläggs utmed idrottsplanen, vilket medför att den eventuella barriäreffekt som trafiken till förskolan ger upphov till idag, minskar.

Kvaliteter med platsen idag är att det uppfattas som en lugn och trygg trafikmiljö med låga bullernivåer.

Samspel

En stor kvalitet med placering av förskolan är att den är placerad nära skogsområdet norr om planområdet, där det finns platser med höga natur- och rekreationsvärden.

Vardagsliv

Att få vardagen att gå ihop är en viktig aspekt av vårt 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. Eftersom tre träd i allén behöver tas ned i och med detaljplanens genomförande kommer upplevelsen av denna struktur påverkas negativt. Trots att träden avses ersättas med tre nya träd, av stor kvalitet, i samma läge som de befintliga träden kommer uttrycket av allén inte bli det samma.

De nya träden kommer vara mindre än de övriga träden en lång tid framöver och upplevelsen av en enhetlig allé kommer därmed påverkas negativt.

Kvibergs kyrkogård, som ligger nordost om planområdet, har höga kulturhistoriska och arkitektoniska värden och är en plats dit många besökare i området och andra delar av Göteborg kommer för motion och rekreation.

Det är önskvärt att tillkommande förskola anpassas till omgivande bebyggelse.

Hälsa och säkerhet

Platsen för planområdet uppfyller goda kvalitéer gällande trafikbullernivåer och luftmiljö, vilket påverkar hälsan positivt. Bedömningen är att planförslaget kan innebära en ökad biltrafik eftersom fler avdelningar tillkommer, men någon betydande negativ påverkan anses inte uppstå.

Önskvärt från verksamheten är 6 avdelningar med ca 108 barn, vilket skulle innebära ca 46 kvadratmeter friyta per barn. Ur ett barnperspektiv skulle 6 avdelningar 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 mest norrut är ganska 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 därför viktigt att gestalta förskolegården och byggnaden omsorgsfullt, från ett trygghetsperspektiv, så att det skapas trygga miljöer på gården.

Miljökonsekvenser

Hushållning med mark- och vattenområden m.m.

Vid utarbetande av denna detaljplan har stadsbyggnadskontoret gjort en lämplighetsprövning enligt 2 kap. plan- och bygglagen samt en avvägning enligt 3 och 4 kap. miljöbalken. Vidare har detaljplanen prövats mot kommunens översiktsplan i enlighet med 5 § förordningen om hushållning med mark och vattenområden 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 överensstämmer inte med översiktsplanen. Detaljplanen kommer därför att utföras med utökat planförfarande. Planområdet är utpekad som Grön- och rekreationsområde (parker, natur-, idrotts- och friluftsområden) i översiktsplanen.

Behovsbedömning

Kommunen har gjort en behovsbedömning enligt PBL 4 kap. 34 § och Miljöbalken (MB) 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 PBL 4 kap. 34 §, varför kriterierna i MKB-förordningen bilaga 2 inte behöver särskilt beaktas.

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

- Inte påverkar något Natura 2000-område och därmed inte kräver tillstånd enligt MB 7 kap. 28 §.
- Inte anger förutsättningar för kommande verksamheter eller åtgärder som kräver tillstånd enligt MKB-förordningen (1998:905) 3 § och bilaga 3.
- Inte bedöms negativt påverka möjligheterna att uppfylla nationella och regionala miljömål.
- Inte bedöms ge upphov till en betydande miljöpåverkan på biologisk mångfald, landskap, fornlämningar, vatten etc.
- Inte ger upphov till betydande risker för människors hälsa eller för miljön.
- Inte bidrar till att några miljökvalitetsnormer överskrids.
- Inte påtagligt påverkar några områden eller natur som har erkänd nationell eller internationell skyddsstatus, 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. Behovsbedömningen är avstämd med länsstyrelsen 28 februari 2020 som gör samma bedömning som kommunen om att det inte krävs någon miljökonsekvensbeskrivning. Följderna av planens genomförande ska dock alltid redovisas enligt PBL. Nedan följer därför en kort sammanställning av planens miljökonsekvenser.

Miljömål

Göteborgs Stads Kommunfullmäktige har antagit tolv lokala miljökvalitetsmål som har sin utgångspunkt i de nationella miljökvalitetsmålen. Detaljplanen bedöms innebära en marginell påverkan på möjligheterna att nå de uppsatta miljömålen då planområdet utgörs av ett för staden relativt litet område. Nedan redogörs för de miljömål som ändå bedöms påverkas något.

Miljömålet ”God bebyggd miljö” bedöms påverkas positivt eftersom planområdet är lågriskområde för radon. Genomförandet av planförslaget bedöms ge en neutral eller ingen påverkan på övriga miljömål.

“Minska klimatpåverkan från resor och transporter” påverkas i positiv riktning genom den särskilda hanteringen av parkeringsfrågorna i projektet.

Naturmiljö

Den föreslagna bebyggelsen förhåller sig till de träd som bedömts ha högre naturvärden inom förskolegården och detaljplanen säkerställer att fyra av dessa träd bevaras genom skyddsbestämmelse i plankartan. Detta anses vara positivt ur naturvärdessynpunkt. Däremot behöver tre träd i en lindallé som omfattas av generellt biotopskydd tas ned. Allén planterades på 50-talet och är därmed ca 70 år gammal. Alléer som denna är skyddade enligt Miljöbalken då de ofta fungerar som viktiga livsmiljöer för ett stort antal arter som är beroende av gamla lövträd, ljus, solexponering och värme samt har ofta även stor betydelse för många fågelarter genom att erbjuda skydd och föda. Eftersom allén inte är möjlig att bevara som helhet bedöms detaljplanen medföra en viss negativ påverkan på naturmiljön på en lokal skala. Detta trots föreslagen kompensation, då nedtagande av äldre träd och dess värden inte är möjliga att ersätta fullt ut.

Dispens kommer att ansökas hos Länsstyrelsen för de tre träd som tas bort i allén.

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.

Brandströmska skolan (före detta Nylöseskolan) ingår i bevarandeprogrammet ”Kulturhistorisk 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 Gamlestads 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

Detaljplanen bedöms inte ge någon ökad föroreningsbelastning i dagvattnet. En rening av dagvattnet innebär en förbättring gentemot dagens situation. Detaljplanen bedöms inte medföra någon påverkan på vattenförekomster.

Ekonomiska konsekvenser av detaljplan

Kommunens investeringsekonomi

Fastighetsnämnden får utgifter i form av lantmäteriatgärder, kompensationsåtgärder, 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 fastighetsnämnden kostnader för åtgärder som ska utföras på allmän plats utanför planområdet till följd av detaljplanen.

Trafiknämnden får inga utgifter till följd av detaljplanen.

Park- och Naturnämnden 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.

Lokalnämnden får utgifter för byggnation av förskolan och finansieras med medel som beviljas av kommunstyrelsen efter investeringsprövning. Lokalnämnden får utgifter för planavgift samt utförande av samtliga åtgärder inom kvartersmark, vilket bl.a. omfattar byggnation av förskola, utemiljöer och angöring inom kvartersmarken. Lokalnämnden 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. Lokalnämnden 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

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

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

Park- och naturnämnden 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.

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

Överrensstämmelse med översiktsplanen

Detaljplanen överensstämmer inte med översiktsplanen då planområdet är utpekad som Grön- och rekreationsområde (parker, natur-, idrotts- och friluftsområden). Bedömningen är dock att de naturvärden som finns, inte påverkas negativt eftersom ytan redan är ianspråktagen för föreslagen användning. Den befintliga förskolegården kommer dock att utökas, åt väst och nordväst, för att få tillräckligt mycket friyta för barnen. De värden som finns på platsen där detaljplanen föreslås anses inte vara höga.

För Stadsbyggnadskontoret.

Åsa Lindborg
Planchef

Anna-Karin Nilsson
Planingenjör

För Fastighetskontoret

Stefan Unger
Distriktschef

Julia Carmesund
Exploateringsingenjör