

Granskningsutlåtande

Utfärdat: 2022-05-13

Diarienummer: 0195/18

Aktbeteckning: 2 -5590

My Andreasson

Telefon: 031-368 19 20

E-post: my.andreasson@sbk.goteborg.se

Detaljplan för förskola vid Annandagsgatan inom stadsdelen Kortedala i Göteborg

Granskningsutlåtande

Handläggning

Stadsbyggnadskontoret har, på uppdrag av Byggnadsnämnden, genomfört samråd och granskning för detaljplaneförslaget med standard planförfarande. Förslaget har sänts för yttrande under tiden 9 juni 2021 – 30 juni 2021 och för granskning under tiden 16 mars 2022 –6 april 2022.

Planförslaget har skickats ut enligt bifogad lista över samrådsrets.

Förslaget har under samma tid varit tillgängligt på stadsbyggnadskontoret.

Förslaget finns även tillgängligt på Göteborgs Stads hemsida:

www.goteborg.se/planochbyggprojekt.

Sammanfattning

Inkomna yttranden berör i huvudsak oro att den rödlistade asken kommer påverkas vid planens genomförande.

Kontoret har bedömt att planhandlingarna ska förtydligas med hur den rödlistade asken ska hanteras vid genomförande. I övrigt bedömer stadsbyggnadskontoret att planen säkerställer att asken inte riskerar att skadas till följd av planens genomförande.

Kvarstående erinringar finns från Miljöförvaltningen.

Kopior av samtliga yttranden har överlämnats till fastighetskontoret, fastighetsägare och berörda konsulter för kännedom och eventuellt beaktande vid planens genomförande.

Inkomna synpunkter och stadsbyggnadskontorets kommentarer

Inkomna synpunkter har sammanfattats nedan. Personnamn anges inte. Synpunkterna finns i sin helhet på stadsbyggnadskontoret.

Kommunala nämnder och bolag m.fl.

1. Fastighetskontoret

Har inget att erinra mot granskningsförslaget.

Kommentar:

Stadsbyggnadskontoret noterar synpunkten.

2. Trafikkontoret

Tillstyrker förslaget utan ytterligare synpunkter.

Kommentar:

Stadsbyggnadskontoret noterar synpunkten.

3. Park- och naturförvaltningen

I planförslaget har u-områdets dragning ändrats för att säkra asken i planområdets sydöstra del. Asken har getts skyddsbestämmelsen **n1**, *trädet får endast fällas om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk*. U-området är beläget kant i kant med askens illustrerade omfång. Park- och naturförvaltningen anser att detta omfång inte motsvarar den verkliga trädkronans storlek. Det innebär att u-området är beläget inom askens trädkrona och rotzon och att det finns en risk för påverkan på trädet när u-området grävs upp för ledningar. Förvaltningen anser att trädets verkliga kronutbredning behöver mätas in och ritas ut på plankartan, och u-området behöver justeras i enlighet med trädets utbredning.

I det fortsatta arbetet är det viktigt att asken skyddas under byggnation. Förvaltningen hänvisar till *Teknisk handbok* som beskriver hur skyddade träd ska hanteras under byggnation. Schakt får ej ske innanför ett område 4 meter utanför trädkronans droppzon (kronans utbredning) utan godkännande av parkförvaltare eller planeringsledare träd. Ska byggtrafik gå innanför 4 meter utanför kronans droppzon och trädet står i grönyta, ska marken skyddas mot markkompaktering i enlighet med sektionsritning i *Teknisk Handbok* (12TA1.3, ritning A4:C).

Kommentar:

Stadsbyggnadskontoret hänvisar till att u-områdets läge har placerats i samråd mellan trädexpert på Park- och naturförvaltningen och handläggare på Kretslopp och vatten, med syfte att hitta det sammanvägt bästa läget för det. Det uttalade syftet med hela omläggningen är att säkra asken för framtiden. U-området kommer ligga kvar i föreslaget läge. Genomförande ska ske i samråd med trädexpert.

Yttrandet har sänts till fastighetskontoret, fastighetsägaren och berörda konsulter för beaktande vid projektering och genomförande.

4. Miljöförvaltningen

Tillstyrker fortsatt planarbete under förutsättning att förvaltningens synpunkter beaktas.

Miljöförvaltningen noterar att bestämmelsen **a1**, *Startbesked får inte ges för ändrad markanvändning förrän markens lämplighet för bebyggelse säkerställts genom sanering av förorenad mark. Marken ska klara gällande krav för aktuell markanvändning*, har lagts till i plankartan. I planbeskrivningen framgår att markföroreningarna kan finnas på 0–1 meters djup, där många träd har en stor del av sitt rotsystem. Bedömningen är att denna bestämmelse kan komma i konflikt med bestämmelsen **n1**, *trädet får endast fällas om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk*.

n1 syftar till att asken ska bevaras. Således måste skador undvikas i samband med byggnation, vilket detaljplanen inte säkrat upp som den nu är formulerad. Ett generellt riktvärde för vilket område trädet behöver ha fredat, sträcker sig från trädet till 4 meter utanför trädkronans droppzon.

Miljöförvaltningen rekommenderar att markprovtagningar vid asken genomförs innan planen antas, för att avgöra om **a1** bestämmelsen behövs invid trädet eller inte. Miljöförvaltningen anser även att plankartan bör kompletteras med en bestämmelse om att markens höjdsättning inte får ändras, och ingen utfyllnad eller schaktning får ske. Detta med syfte att skydda trädets vitalitet långsiktigt.

Om det visar sig att marken behöver saneras ska planbeskrivningen kompletteras med restriktioner hur det ska gå till. Det vill säga att trädvårdsexpertis behöver vara involverad så att eventuell marksanering sker utan att rotsystemet skadas.

Miljöförvaltningen anser att bestämmelsen **a3**, *marklov krävs även för fällning av träd vars stam har en stamdiameter om minst 15 cm uppmätt 150 cm över marknivå* även behöver läggas till vid asken.

Miljöförvaltningen anser att ordet ”bör” byts ut mot ”ska” i texten om kompensationsåtgärder för att det ska bli tydligt vad som gäller.

Kommentar:

Stadsbyggnadskontoret anser att fortsatta markprovtagningar ska utföras i samband med planens genomförande. Skulle sanering behövas vid asken behöver det göras på ett sådant sätt att trädet inte skadas. Planbeskrivningen kompletteras med information hur eventuella markföroreningar vid asken ska hanteras. Information läggs även till under plankartans upplysningar.

Bestämmelsen **a3** läggs till vid asken.

Texten om kompensationsåtgärder i planbeskrivningen justeras.

5. Lokalnämnden

Lokalförvaltningen ser behov av ändring i planbeskrivningen rörande *Bebyggelse* (s. 15). I övrigt ger förslaget till detaljplan möjlighet att bygga en lokal som är ekonomisk att bygga och förvalta samt miljösmart och brukarvänlig.

Kommentar:

Planbeskrivningen har kompletterats enligt yttrandet och förslag till justeringar har beaktats.

6. Kretslopp och vatten

Kretslopp och vatten ser behov av ändring i planbeskrivningen rörande *Avfall* (s. 22).

Kretslopp och vatten anser att det är viktigt att det tydliggörs att exploatören vid genomförandet måste placera avfallsutrymme och fettavskiljare på platser där avståndet till angöringsplats för avfallsfordon längs Adventsvägen blir så kort som möjligt. Kretslopp och vatten bifogar en bild som visar inom vilket område fettavskiljaren måste placeras.

Kretslopp och vatten skickar med att det är särskilt viktigt i detta fall att stämma av avfallslösningar med förvaltningen innan bygglovsansökan görs.

Kretslopp och vattens kombinerade ledning som går över planområdet ska flyttas, på grund av konflikt med en rödlistad ask. Totalt handlar flytten om en ledningssträcka om 35 meter. Kostnaden för ledningsflytten fördelas mellan Fastighetskontoret och Kretslopp och vatten. Ledningsrätt för ny ledningssträcka ska ha en bredd på 7,5 meter (3,5 meter på var sida ledningens ytterkant). I genomförandeavtal bör föreskrivas schaktning med schaktsläde i grönområdet runt trädet.

Kommentar:

Planbeskrivningen har kompletterats enligt yttrandet och förslag till justeringar har beaktats.

Yttrandet har sänts till fastighetskontoret, fastighetsägaren och berörda konsulter för beaktande vid projektering och genomförande.

7. Förskolenämnden

Förskolenämnden ser att förslaget som tagits fram kommer att bli en fin förskola på en trygg plats. Förvaltningen vill dock tydligt poängtera att frågan om angöring behöver bevakas noga för att skapa en fungerande hantering av angöring och avfallshantering.

Kommentar:

Stadsbyggnadskontoret noterar synpunkten.

8. Göteborg Energi

Göteborg Energi informerar om hur ledningar ska hanteras inför och under genomförandet.

Nät

Det finns inget att erinra.

Fjärrvärme, Fjärrkyla och Signalkablar

Fjärrkyla finns inte men det finns driftsatta fjärrvärmeledningar i området, och förskolan är ansluten till befintligt fjärrvärmenät. Abonnemanget behöver sägas upp innan rivningsarbetena påbörjas. Arbete ska utföras så att ledningar inte skadas. Göteborg Energi informerar om hur ledningar ska hanteras inför och under genomförandet.

Gasnät

Det finns inget att erinra då gas inte finns i området.

Kommentar:

Stadsbyggnadskontoret noterar synpunkten.

Yttrandet har sänts till fastighetskontoret, fastighetsägaren och berörda konsulter för beaktande vid projektering och genomförande.

9. Räddningstjänsten Storgöteborg

Räddningstjänsten Storgöteborg har inget att erinra mot planen.

Kommentar:

Stadsbyggnadskontoret noterar synpunkten.

10. Socialförvaltningen Nordost

Socialförvaltningen Nordost tillstyrker granskningsförslaget till ny detaljplan.

Kommentar:

Stadsbyggnadskontoret noterar synpunkten.

Statliga och regionala myndigheter m.fl.

11. Lantmäterimyndigheten

Plankarta

Lantmäterimyndigheten lämnar synpunkter om förtydliganden på plankartan inom området för **B**, *bostad*.

Planbeskrivning

Lantmäteriet har synpunkter på texten rörande *Gemensamhetsanläggningar* (s. 25). Det anges att det kan bli aktuellt med en omprövning av Kortedala ga:3 där en del av upplåtet utrymme utgår ur gemensamhetsanläggningen för att möjliggöra parkering för rörelsehindrade enligt illustrationskartan. Det är osäkert om det kommer vara möjligt att ompröva Kortedala ga:3 i och med att gemensamhetsanläggningen inte ingår i planområdet och utbredningen överensstämmer med g-området i gällande detaljplan.

Lantmäteriet har synpunkter på texten rörande *Fastighetsrättsliga konsekvenser* (s. 24). Det anges att del av Kortedala 90:3 planläggs för bostäder. I plankartan ser det ut som att planläggningen för bostäder endast görs inom Kortedala 90:7. Om det stämmer ska Kortedala 90:3 tas bort även under *Ekonomiska konsekvenser för enskilda fastighetsägare* (s. 31).

Kommentar:

Plankartan har kompletterats enligt yttrandet och förslag till justeringar har beaktats.

En överenskommelse om omprövning av Kortedala ga:3 har upprättats mellan kommunen och Poseidon. Bedömningen är att gemensamhetsanläggningen kan omprövas.

Planläggningen för bostäders görs endast inom Kortedala 90:7. Delen under *Ekonomiska konsekvenser* i planbeskrivningen justeras enligt yttrandet.

12. Länsstyrelsen

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap 10 § PBL och nu kända förhållanden att planändring kan accepteras och därför inte kommer att prövas av Länsstyrelsen om den antas.

Länsstyrelsen befarar inte att:

- Riksintresse kommer att skadas påtaglig
- Mellankommunal samordning blir olämplig.
- Miljökvalitetsnormer (MKN) inte följs (luft och vatten).
- Strandskydd upphävs i strid med gällande bestämmelser.
- Bebyggelse blir olämplig för människors hälsa och säkerhet.

Länsstyrelsens noterar att synpunkter från samrådsskedet har i stort sett hanterats på ett godtagbart sätt:

- På aktuella plankartan för granskning har en planbestämmelse införts som ställer krav på sanering till nivåer för planerad markanvändning innan startbesked för byggnation får ges.
- Planbeskrivningen har kompletterats med ytterligare information från dagvatten- och skyfallsutredningen.

Länsstyrelsens samrådsyttrande har bilagts.

Kommentar:

Stadsbyggnadskontoret noterar synpunkten.

Åsa Lindborg
Planchef

My Andreasson
Planarkitekt

Bilaga 1: Lista över samrådsrets

Kommunala nämnder och bolag m.fl.

Fastighetsnämnden/kontoret
Förskoleförvaltningen
Göteborg Energi AB (Fjärrvärme)
Kretslopp och Vatten
Kulturnämnden/förvaltningen
Lokalnämnden/förvaltningen
Miljöförvaltningen
Park- och naturförvaltningen
Räddningstjänsten Storgöteborg
Stadsområde 01 Nordöst
Stadsledningskontoret
Trafikkontoret

Statliga och regionala myndigheter m.fl.

Lantmäterimyndigheten
Länsstyrelsen

Sakägare

Utsänt enligt fastighetsförteckning

Bostadsrättsinnehavare, hyresgäster, boende

Hyresgästfören. Region V Sverige

Bilaga 2: Länsstyrelsens yttrande



Länsstyrelsen
Västra Götaland

Yttrande

1 (2)

Datum
2022-04-04

Ärendebeteckning
402-10945-2022

Göteborgs Stad
Stadsbyggnadskontoret
sbk@sbk.goteborg.se
Ert dnr: 0195/18

Granskningsyttrande över detaljplan för Förskola vid Annandagsgatan inom stadsdelen Kortedala, i Göteborg stad, Västra Götalands län

Handlingar upprättade med standardförfarande daterade 16 mars 2022 för granskning enligt 5 kap 22 § plan- och bygglagen (PBL 2010:900)

Länsstyrelsens samlade bedömning

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap 10 § PBL och nu kända förhållanden att planändring kan accepteras och därför inte kommer att prövas av Länsstyrelsen om den antas.

Motiv för bedömningen

Länsstyrelsen befarar inte att

- Riksintresse kommer att skadas påtagligt
- Mellankommunal samordning blir olämplig.
- Miljökvalitetsnormer (MKN) inte följs (luft och vatten)
- Strandskydd upphävs i strid med gällande bestämmelser
- Bebyggelse blir olämplig för människors hälsa och säkerhet eller

Synpunkter på granskningshandlingen

Länsstyrelsens noterar att synpunkter från samrådsskedet har i stort sett hanterats på ett godtagbart sätt:

- Aktuella plankartan för granskning har en planbestämmelse införts som ställer krav på sanering till nivåer för planerad markanvändning innan startbesked för byggnation får ges.
- Planbeskrivningen har kompletterats med ytterligare information från dagvatten- och skyfallsutredningen.

Beredning

Detta ärende har arkitekt/ planhandläggare Nirmala Blom-Adapa handlagt, föredragit och beslutat. I den slutliga handläggningen har även sakkunniga inom miljöskydd, vattenvård, kulturmiljö samt samhällsskydd och beredskap, medverkat.

Detta beslut har godkänts digitalt och saknar därför namnunderskrift.

Kopia till:

Länsstyrelsen/
Funktionschef Plan och bygg

Kontaktuppgifter

Välkommen att kontakta Länsstyrelsen för frågor på telefon
010-224 40 00 eller via e-post vastragotaland@lansstyrelsen.se. Ange
ärendets diarienummer 10954-2022 i ämnesraden för e-post.

Så här hanterar Länsstyrelsen personuppgifter

Information om hur vi hanterar dessa finns på
www.lansstyrelsen.se/dataskydd.