

# Detaljplan för Förskola vid Annandagsgatan

## Standardförfarande

## PLANBESKRIVNING

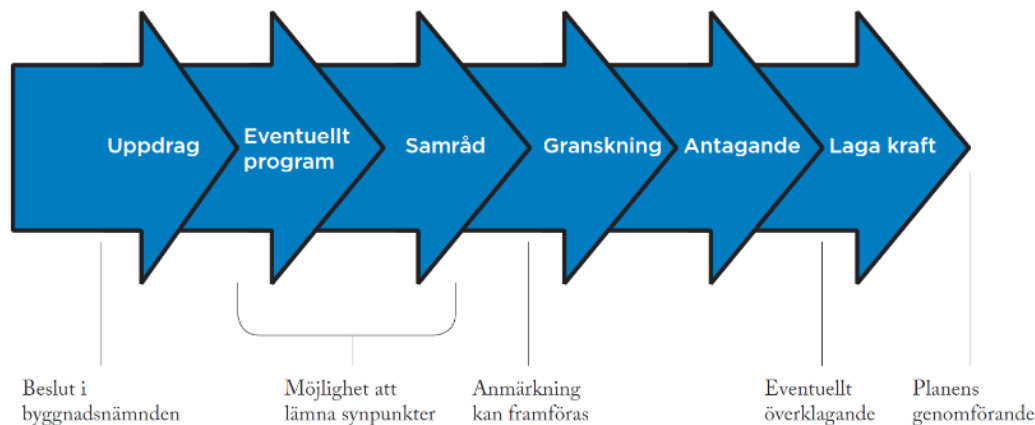


## Antagandehandling juni 2022

## Planprocessen

Detaljplanearbetet är indelat i flera skeden. Samrådet syftar till att samla in information, önskemål och synpunkter som berör planförslaget i ett tidigt skede i detaljplanearbetet. Vid granskningen är planförslaget färdigställt. För att vara säker på att senare ha rätt att överklaga beslutet att anta detaljplanen ska skriftliga synpunkter lämnas senast under granskningstiden.

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



## Planinformation

Planarbetet startade 2019-01-22

Detaljplanen är upprättad med standard planförfarande

Handlingarna (ej fastighetsförteckning) finns på Göteborgs Stads hemsida:

[www.goteborg.se/planochbyggprojekt](http://www.goteborg.se/planochbyggprojekt)

Fastighetsförteckning, beslutsprotokoll, övriga handlingar och utredningar samt kartor finns på Stadsbyggnadskontoret, adress: Köpmansgatan 20, 403 17 Göteborg.

## Samrådstid:

Samrådstiden var 2021-06-09 – 2021-06-30.

Granskningstiden var 2022-03-16 – 2022-04-06

Information om planförslaget lämnas av:

Karin Fäldner, Stadsbyggnadskontoret, tfn 031-368 19 79

My Andreasson, Stadsbyggnadskontoret, tfn 031-368 19 20

Olof Thimfors, Fastighetskontoret, tfn 031-368 11 43

Lars Andersson, Trafikkontoret, tfn 031-368 26 81

Datum 2022-03-16

Aktbeteckning: 2 -5590

Diarienummer SBK: 0195/18  
Handläggare SBK  
My Andreasson  
Tel: 031-368 19 20  
[my.andreasson@sbk.goteborg.se](mailto:my.andreasson@sbk.goteborg.se)

Diarienummer FK: 5297/16  
Handläggare FK  
Olof Thimfors  
Tel: 031-368 10 31  
[olof.thimfors@fastighet.goteborg.se](mailto:olof.thimfors@fastighet.goteborg.se)

Projektledare SBK  
Karin Fäldner  
Tel: 031-368 19 79  
[karin.faldner@sbk.goteborg.se](mailto:karin.faldner@sbk.goteborg.se)

## Detaljplan för Förskola vid Annandagsgatan inom stadsdelen Kortedala i Göteborg

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

## Planbeskrivning

### Detaljplanen omfattar följande handlingar:

#### Planhandlingar

- Planbeskrivning (denna handling)
- Plankarta med bestämmelser
- Samrådsredogörelse
- Granskningsutlåtande

#### Övriga handlingar:

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

#### Utredningar:

- Dagvatten- och skyfallsutredning, 2020-06-25
- Kulturmiljöutredning Annandagsgatan, 2020-06-09
- Översiktlig miljöteknisk markundersökning, 2020-08-26
- Geotekniskt utlåtande, 2020-09-22
- Gestaltungsförslag, 2021-04-21

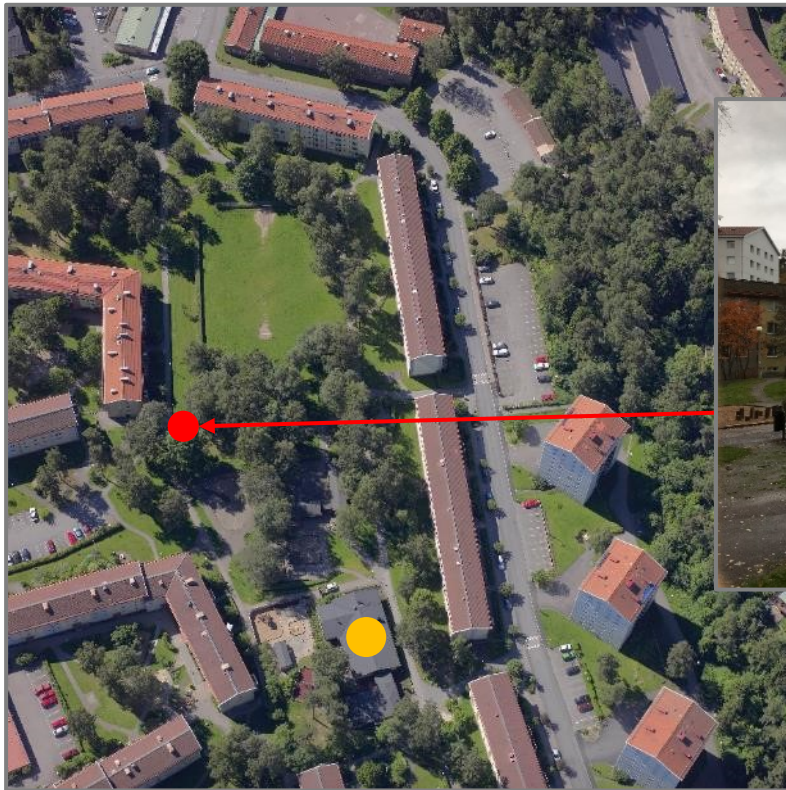
## Innehållsförteckning

|                                                              |          |
|--------------------------------------------------------------|----------|
| <b>DETALJPLAN FÖR FÖRSKOLA VID ANNANDAGSGATAN</b>            | <b>1</b> |
| <i>Planprocessen</i>                                         | 2        |
| <i>Planinformation</i>                                       | 2        |
| <i>Samrådstid:</i>                                           | 2        |
| <b>PLANBESKRIVNING</b>                                       | <b>3</b> |
| DETALJPLANEN OMFATTAR FÖLJANDE HANDLINGAR:                   | 3        |
| INNEHÅLLSFÖRTECKNING                                         | 4        |
| <b>SAMMANFATTNING</b>                                        | <b>5</b> |
| <i>Planens syfte och förutsättningar</i>                     | 5        |
| <i>Planens innebörd och genomförande</i>                     | 5        |
| <i>Överväganden och konsekvenser</i>                         | 6        |
| <i>Överensstämmelse med översiktsplanen</i>                  | 7        |
| PLANENS SYFTE OCH FÖRUTSÄTTNINGAR                            | 7        |
| <i>Syfte</i>                                                 | 7        |
| <i>Läge, areal och markägoförhållanden</i>                   | 7        |
| <i>Planförhållanden och tidigare ställningstaganden</i>      | 8        |
| <i>Mark, vegetation och fauna</i>                            | 8        |
| <i>Fornlämningar</i>                                         | 9        |
| <i>Kulturrehistoria och befintlig bebyggelse</i>             | 9        |
| <i>Sociala förutsättningar</i>                               | 12       |
| <i>Trafik, parkering, kollektivtrafik och tillgänglighet</i> | 12       |
| <i>Teknisk försörjning</i>                                   | 12       |
| <i>Risk och störningar</i>                                   | 13       |
| DETALJPLANENS INNEBÖRD OCH GENOMFÖRANDE                      | 14       |
| <i>Bebyggelse</i>                                            | 14       |
| <i>Trafik, parkering, kollektivtrafik och tillgänglighet</i> | 16       |
| <i>Teknisk försörjning</i>                                   | 19       |
| <i>Fastighetsindelning</i>                                   | 24       |
| <i>Huvudmannaskap och ansvarsfördelning</i>                  | 24       |
| <i>Fastighetsrättsliga frågor</i>                            | 24       |
| <i>Avtal</i>                                                 | 25       |
| <i>Dispenser och tillstånd</i>                               | 26       |
| <i>Tidplan</i>                                               | 26       |
| <i>Genomförandetid</i>                                       | 26       |
| ÖVERVÄGANDEN OCH KONSEKVENSER                                | 26       |
| <i>Nollalternativet</i>                                      | 27       |
| <i>Sociala konsekvenser och barnperspektiv</i>               | 27       |
| <i>Miljökonsekvenser</i>                                     | 28       |
| <i>Ekonomiska konsekvenser av detaljplanen</i>               | 30       |
| ÖVERENSSTÄMMELSE MED ÖVERSIKTSPLANEN                         | 31       |

# Sammanfattning

## Planens syfte och förutsättningar

Syftet med planen är att med största hänsyn till befintliga förhållande utöka byggrätten för befintlig förskola för att möjliggöra en ny förskola med 4 avdelningar i 2 våningar. Platsen har sedan tidigare använts för förskoleverksamhet och innehåller en byggnad avsedd för 2 avdelningar.



*Befintlig förskola från söder.*

*Snedbild från norr. Röd prick visar fotoplat. Gul prick = befintlig förskola*

Hela planområdet är planlagt som kvartersmark med användningen skola, samlingslokal. Planområdet består av fastigheterna Kortedala 90:3 och 90:7 och omfattar cirka 0,55 hektar. Det ligger inbäddat i ett öppet bostadskvarter med Adventsparken i söder. Hela området utgör en kulturmiljö med många kvaliteter.

Bebyggelsen ska utformas utifrån kulturmiljöns värden. Syftet med planen är även att säkerställa en god utformning och avgränsning mot befintlig omgivning.

## Planens innebörd och genomförande

Planen möjliggör en förskola med 4 avdelningar med tillhörande gård motsvarande cirka 50 m<sup>2</sup> lekyta per barn. Ny byggnad föreslås anordnas i två våningar med en lekyta placerad öster och söder om byggnaden. Den inhägnade förskolegården kommer att utökas i söder med cirka 2800 m<sup>2</sup>. Denna yta fungerar idag som allmän parkyta. Viss yta planläggs också som parkmark för att säkerställa Adventsparkens norra del. Vidare justeras gränsen i öster mot bostäderna för att säkerställa en del av gångvägnätet inom området.

Byggnaden med tillhörande funktionsytor skall tillfogas med största respekt för befintligt värdefulla miljösammanhang i syfte att nå en god helhetsverkan.

Utöver byggnadens hänsynsbestämmelser regleras markens utförande i syfte att nå en god integration med minsta möjliga påverkan på befintliga värden och miljöskapande uttryck så som landskap och vegetation.

Södra delen av planområdet omfattas av bevarandeprogrammet 1999. En tydlig arkitekturidé ska därför eftersträvas vad gäller gestaltning, så som fasadutformning och materialmöten från omgivande bebyggelse samt att byggnaden inordnas till omgivande bebyggelse.



*Illustrationsritning*

### Överväganden och konsekvenser

En avvägning har tidigt gjorts mellan områdets kulturmiljövärden och samhällets behov av fler förskoleplatser. Bristen på förskoleplatser i närområdet beror bland annat på att nya bostäder har byggts i närområdet.

I avvägning mellan olika parkfunktioner och förskola har tillräckligt stor lekyta per barn inom förskolegården särskilt prioriterats.

Under projektering av byggnad och lekgräsmatta ska utformningen noggrant studeras så att skadan på utpekade kulturvärden minimeras. Volymen kommer även med visad hänsyn att bli en avvikelse i miljön på grund av dess skala i relation till befintlig förskolebyggnad och omgivande bostadshus men fotavtrycket begränsas vilket bedöms vara av större betydelse för platsen i relation till den bostadsnära parken.

Angöring sker fortsatt via Adventsgatan eftersom intrånget skulle bli för stort i den befintliga parkmiljön med en vändplan.

## Överensstämmelse med översiktsplanen

Detaljplanen går i linje med Göteborgs stads översiktsplan, som anger *Bebyggelseområde med grön- och rekreationsytor*.

## Planens syfte och förutsättningar

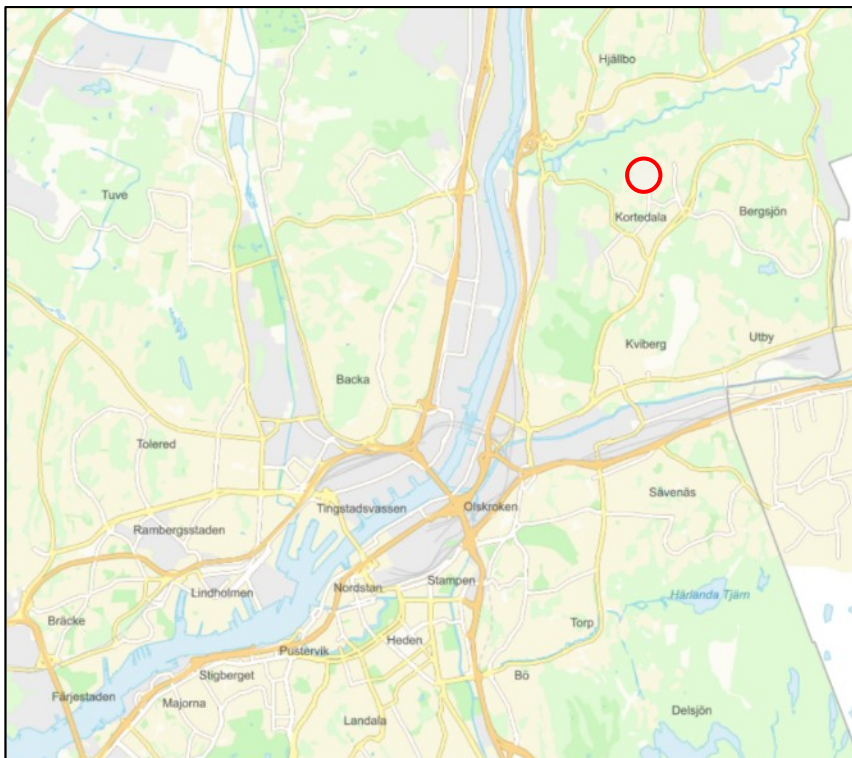
### Syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för en förskola med fyra avdelningar i två våningsplan. Bebyggelsen ska utformas med hänsyn till utpekade kulturmiljövärden i området. Syftet är även att åstadkomma en god avgränsning och utformning mot angränsande park- och gårdsområde.

Bristen på förskoleplatser i närområdet är stor och ska prioriteras. Barns fysiska miljö i staden ska generellt förbättras enligt kommunala mål. Stadens målsättning om 35 m<sup>2</sup> lektyta per barn ska uppnås.

### Läge, areal och markägförhållanden

Planområdet är beläget söder om Annandagsgatan inom stadsdelen Kortedala, cirka 7 kilometer nordost om Göteborgs centrum.



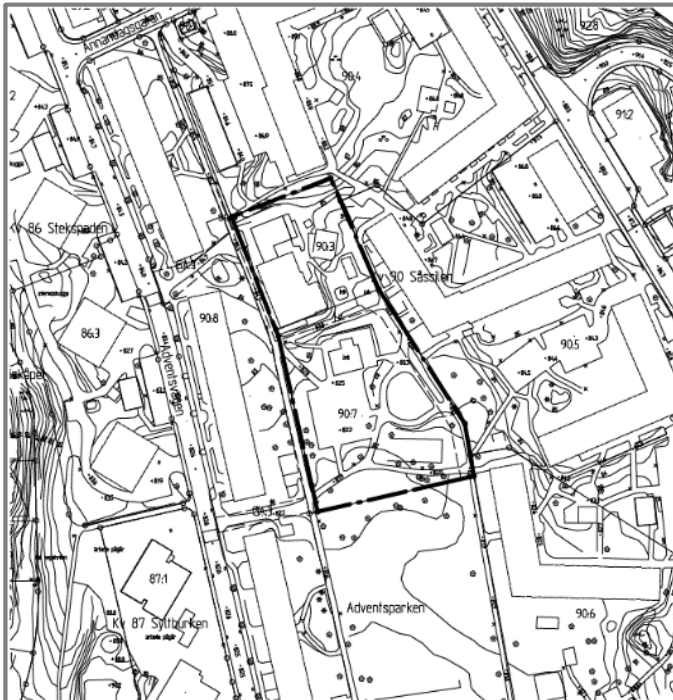
*Planområdets placering i staden markerat med röd cirkel.*

Planområdet är omgivet av lamellhus i väster, söder och öster. Åt norr finns låga garagelängor. Adventsparken angränsar till planområdet i söder.

Marken inom området består av en förskolegård och ett grönområde. Området omges av gångvägar och saknar angöring med bil.

## GRANSKNINGSHANDLING

Planområdet omfattar cirka 5500 m<sup>2</sup> och består av fastigheten Kortedala 90:3 samt Kortedala 90:7. Göteborgs stad äger båda fastigheterna.



*Grundkarta med planområde.*

Lokalförvaltningen förvaltar de befintliga förskolelokalerna samt fastigheterna inom planområdet.

Fastighetsägare och rättighetshavare framgår av fastighetsförteckningen.

### **Planförhållanden och tidigare ställningstaganden**

Översiktsplanen för Göteborgs kommun anger *Bebyggelseområde med grön- och rekreationsytor*.

För området gäller detaljplan akt 2-3990, som vann laga kraft år 1992. Planens genomförandetid gick ut 2007-09-08.

Planområdet är idag planlagt som skola, samlingslokaler. Komplementbyggnader tillåts, på Kortedala 90:7 även i form av områdeslokal.

### **Mark, vegetation och fauna**

I delar av området finns skillnader i terrängen, små förhöjningar och i vissa fall berg i dagen. När området byggdes ut anpassades bebyggelse och landskapsanläggningar till dessa.

## GRANSKNINGSHANDLING

Planområdet sluttar svagt mot söder från cirka +85 i norr till cirka +82 i söder, största nivåskillnader i den norra delen. Ett lågpunktsstråk går diagonalt över den södra delen av området. Enligt jordarts- och jorddjupskartan utgörs jordlagren inom planområdet av fyllning och torv. Markens mäktighet inom planområdet varierar mellan 0–5 meter.



*Entré från Adventsvägen.*



*Parkrummet söder om förskolan.*

Enligt SGU:s översiktliga radonriskkarta är området klassificerat som normalriskområde. På normalradonmark ska nya byggnader uppföras radonskyddande, dvs. en grundkonstruktion som inte har uppenbara otätheter mot markluft. Rör genomföringar i bottenplattan skall tätas.

Planområdet innefattar förskola med tillhörande förskolegård samt en parkmiljö med uppvuxna träd.

Adventsparkens parkstruktur med uppvuxna träd sträcker sig upp till förskolebyggnaden. Denna struktur av större träd ramar in gångvägar och bebyggelse på ett starkt miljöskapande sätt. Den rikliga grönskan med uppväxta träd spelar huvudrollen i miljön där omgivande byggnader bidrar med enhetlig inramning.

Ytan söder om förskolebyggnaden innehåller även en öppen grusyta där det tidigare stått en parkstuga, samt en lekplats. Kring denna yta finns flera större träd, rundade gångvägar och inramande häckar som skapar en egen liten miljö i den större parkstrukturen.

### **Fornlämningar**

Det finns inga kända fornlämningar inom området.

### **Kulturhistoria och befintlig bebyggelse**

En kulturmiljöutredning har genomförts i juni 2020.

#### **Kulturhistorisk miljö**

Området utgjorde under äldre tider ett betespräglat agrart landskap med ett fåtal torpställen. Ett av dessa torp gick under namnet ”Korta dahlen” och har senare gett stadsdelen dess namn.

1946 fattade Staten beslut om en ny bostadspolitik som skulle ge hela svenska folket goda och hygieniska bostäder. Göteborg var under efterkrigstiden mycket trångbott och behovet av moderna bostäder var stort. Stadsdelen Kortedala blev den första storskaliga satsningen i Göteborg. I ett strukturellt sammanhängande system uppfördes bostäder och service för drygt 25 000 personer perioden 1953 - 1957, i enlighet med grannskapsplaneringens rådande ideologi. Lamellhusen kring Adventsparken och punkthusen vid Adventsvägen färdigställdes 1956 och grannskapet kring Adventsparken var därmed färdigbyggt med Citytorget som nod för samhällsservice och butiker.

Drygt 10 år efter att lamellhusen i grannskapet hade uppförts stod förskolan Barnträdgården färdig. Den nedtonade och lågskaliga byggnaden var typisk för barnstugor och andra allmänna byggnader som krävde mindre plats. Utformningen hade direkta släktskap med den mer kända kvarterskiosken ”Lyktan” vid Gregorianska gatan i Södra Kortedala (arkitekt Sven Brolid) genom det vita ramverket kring gula eternitplattor. Eternit var ett material på modet i Västsverige under 1950- och 1960-talet då det ansågs vara extra motståndskraftigt mot saltvindar. Barnträdgården byggdes ut till en större förskola år 1977.



*Förskolan i blick mot norr*



*Förskolan i blick mot söder*



*Entré till området från Adventsvägen. Förskolan i fonden.*

Parken präglas än idag av sammanhängande gräsmattor som bitvis inramas av häckar eller träd i grupper av varierade arter och åldrar. Den skiftade topografin gör sig påmind med berg i dagen som sticker upp mellan grönska och hus. Parken präglas av större träd och öppna grönytor som genomskärs och definieras av slingrande former genom smalare asfalterade gångvägar. Framförallt utgörs ett större område längs Adventsparkens västra sida av en värdefull parkstruktur. Här ramar större träd in gångvägar och bebyggelse på ett miljöskapande sätt. I östra delen av parkområdet fanns tidigare en plaskdamm, vilket förklarar att ytan ramas in av parkbänkar.

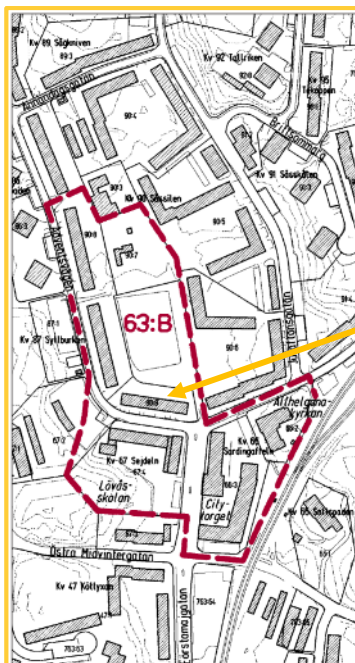
Bostadshusen inramar grönskan och utgör både dess väggar och fondmotiv. Gångvägarna kantas bitvis av grovt huggen och gracilt dimensionerad kantsten i granit. Intill vägbanorna syns de särskilda lyktstolparna som togs fram till jubileumsutställningen i Göteborg 1923 med så kallad Glob-belysning och dekorerade fundament.



*Parken i blick mot nordväst*

Stadsdelen Kortedala har en välbevarad och intressant struktur som i sin helhet är kulturhistoriskt värdefull. Befintlig bebyggelse är omsorgsfullt inpassad i terrängen, och området har en grön och gles karaktär, kvaliteter som är typiska för 1950-talets planering.

I kommunens bevarandeprogram ingår utöver aktuellt planområde, även de bostadshus som kringgärdar Adventsparken, Lövasskolan (arkitekt Nils Einar Eriksson), samt det närbelägna Citytorget och Allhelgonakyrkan. Området speglar tydligt bostadsplaneringens ambitioner under en bestämd tidperiod. Detta genom struktur, skala och arkitektur genom karaktäristiska formelement och hänsyn till landskapet som tar sig uttryck på olika rumsliga nivåer. Tydligt avgränsade bebyggelsegrupper kontrasterar och samverkar till en varierad och samspelad helhetsmiljö. Byggnadstypologierna är tidstypiska där bostadshusen utgörs av punkthus och smalhus med traditionella drag som till exempel relativt flacka sadeltak belagda med rött lertegel samt med utskjutande takfot. Fönstersättningen är symmetrisk. Fasaderna är i puts, tegel eller sentida tilläggsisolerade och plåtinklädda. Balkongerna är storleksmässigt underordnade fasadytorna. Området har en tidstypisk dämpad färgskala och en påtaglig omsorg i detaljer och material, smäckra balkonger samt ekportar till entréer. Området har rumsliga och konstnärliga värden såsom intima och tydligt definierade gaturum, parkum och grönytor samt fasadutsmyckningar med geometriska mönster.



*Adventsvägen, Kv 90:9*

Kulturmiljöutredning *Annandagsgatan, 2020-06-09*, ligger bilagd till planhandlingen och har utförts i syfte att ge en närmare beskrivning och karaktärisering av planområdets kulturhistoriska innehåll, arkitektoniska och upplevelsemässiga kvaliteter samt visuella sammanhang.

### **Sociala förutsättningar**

Inom området bor en hög andel äldre, men generationsskifte pågår.

Närområdet utgörs av en lugn boendemiljö med närhet till flera olika aktiviteter och funktioner, som mataffär, friytor, lekplats och god kollektivtrafik.

Bostadsgårdarna är sammanlänkade av ett bilfritt gång- och cykelnät och barn kan därmed röra sig till olika målpunkter utan att korsa större vägar. Söder om planområdet finns Adventsparken med grönytor med bänkar och plats för rekreation. Det finns även fler gröna ytor mellan husen med plats för möten och lek.

Förskolans gård lämnas öppen på kvällar och helger för barnen i området att leka på. Flera av bänkarna i parken är i dåligt skick och behöver bytas ut.

Området är utpekad på Göteborgs stads sociotopkarta. Adventsparken i söder pekas ut som viktig för stadsdelen med funktionerna, Bo (bollsport), L (lek) och S (sällskapslek). Ytan söder om befintlig förskolegård används främst av boende i angränsande kvarter, med funktionen L (lek).

### **Trafik, parkering, kollektivtrafik och tillgänglighet**

Förskolan nås till fots och med cykel via gångnätverk inom bostadsområdet och längs kringliggande bostadsgator. Området nås med bil till Adventsvägen. I dagsläget finns ingen bilparkering eller vändplats för leveranser vid förskolan. Matleveranser och sophämtning sker idag via Adventsvägen.

Trafiknivåerna är låga med beräknade nivåer på 1200 fordonsrörelser/dygn på Adventsvägen.

Gång- och cykelväg finns från Göteborgs centrum/Gamlestan samt från Bergsjön till Kortedala torg. Från Kortedala torg är det blandtrafik längs Förstamajgatan till Adventsvägen. Trafiken är dock begränsad.

Närmaste kollektivtrafikhållplats är Allhelgonagatan ungefär 300 m gångväg från planområdet. Tillgängligheten till hållplatsen anses otillfredsställande för personer med nedsatt rörelseförmåga då hållplatsen ligger upphöjd och endast är tillgänglig via trappor eller en brant gångväg från Östra Midvintersgatan. Den närmaste vägen till/från spårvagnshållplatsen går bakom Citytorget mot Adventsparken men är både brant och dåligt belyst. Den upplevs otrygg och som en baksida av torget. Då det inte är någon allmän gångväg har kommunen begränsade möjligheter att förbättra situationen.

### **Teknisk försörjning**

Inom och i direkt anslutning till planområdet finns ledningar för el, tele och VA. Befintlig förskola är ansluten till fjärrvärmenätet.

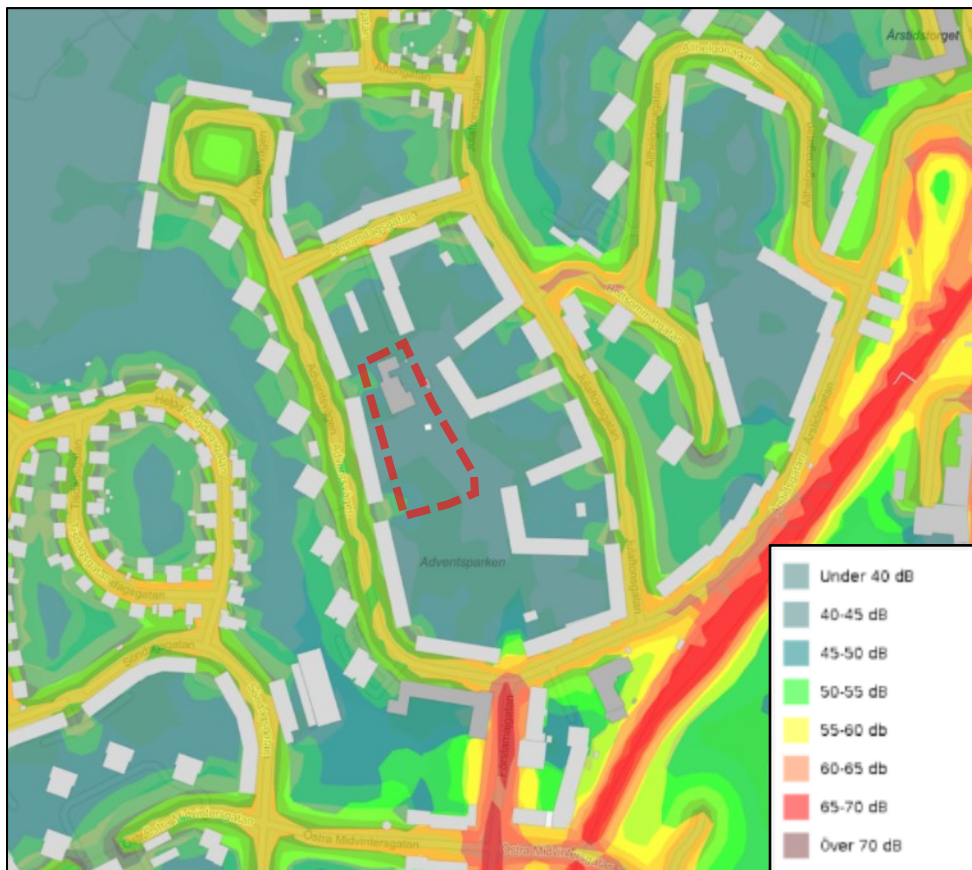
## Risk och störningar

### Buller

En bullerutredning enligt PBL 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 Naturvårdsverket. Någon ytterligare utredning anses inte nödvändig.

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



Kartan visar den ekvivalenta bullernivån.

### Luftkvalitet

Halterna av luftföroreningar ligger under samtliga normer och miljömål. Ingen känd störande verksamhet finns. En platsbedömning avseende luftmiljö har utförts i samråd med miljöförvaltningen. Luftmiljön bedöms som god.

### Översvämningsrisk

Planområdet är relativt flackt med några lokala markfördjupningar. Göteborgs skyfallskartering visar att vattensamlingar uppstår i Adventsparkens nordvästra hörn. Vid ett skyfall rinner vatten från nordost, tvärs över förskolegården och samlas i Adventsparkens nordvästra del. Genom förskolegården passerar skyfallsled enligt Göteborgsstads strukturplan för översvämningar.

Markfördjupningar inom planområdet kan bibehållas, eller återskapas i den omfattning som idag finns på platsen, för att motverka ökade skyfallsflöden.

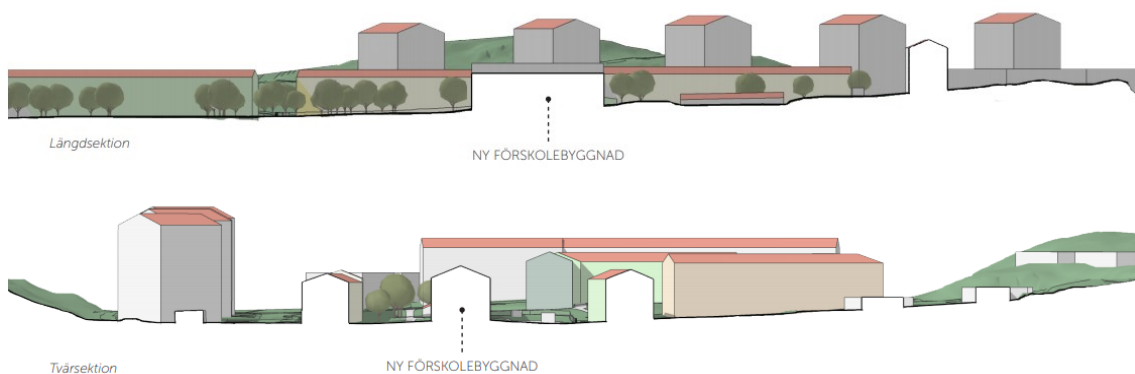
## Detaljplanens innebörd och genomförande

Detaljplanen medger utbyggnad av befintlig förskola med två avdelningar. Totalt medges fyra avdelningar. Genomförandet av planförslaget innebär att den södra delen av befintligt användningsområde, ”S - skola, samlingslokaler”, kommer att planläggas som ”PARK”. Cirka 4600 m<sup>2</sup> av planområdet kommer att användas av förskolan och ska rymma byggnad, komplementbyggnader och lekård.

Kvartersmarken kommer att byggas ut av kommunen, genom Lokalförvaltningen.

Kommunintern upplåtelse kommer att ske.

Kommunen är huvudman för allmän plats och ansvarar för utbyggnad samt framtida drift och underhåll. För mark som tillfaller Kortedala 90:5 ansvarar befintlig fastighetsägare.

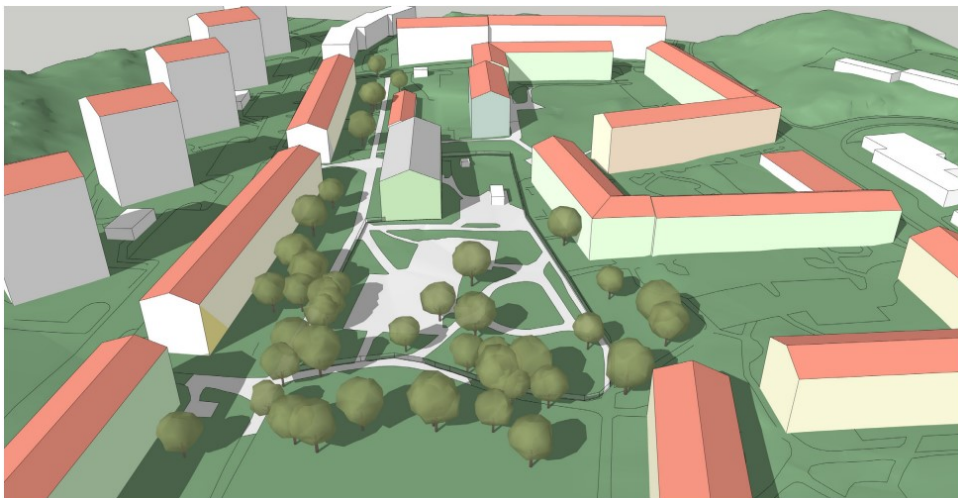


*Landskapssektioner. Ovan från söder till norr. Nedan från väster till öster.*

*Illustration Norconsult 2021.*

## Bebyggelse

En ny förskola om 4 avdelningar (cirka 72 barn) förslås ersätta den befintliga förskolan om två avdelningar vid Annandagsgatan. Föreslagen byggnad uppförs i två plan, vilket ryms inom den högsta tillåtna nockhöjden om +97,5 och +96,0 meter över nollplanet. Byggnaden ges två olika nockhöjder för att volymen ska trappas ned från norr till söder. Högsta byggnadshöjd för komplementbyggnader är 3,0 meter.



*Volymmodell, perspektiv från söder.*

Detaljplanen tillåter huvudbyggnad om 1300 m<sup>2</sup> bruttoarea fördelat på två plan med 650 m<sup>2</sup> byggnadsarea samt tillkommande komplementbyggnader, (ÅV-hus och förråd) om sammanlagt 70 m<sup>2</sup> vilket motsvarar aktuellt behov. Omgivande grönska och gård ska upplevas sammanhållen och en anpassning ska göras till omgivande 50-tals bebyggelse.

Byggnadens volym skall uppfattas som samlad. Uppdelning av volymen i ett steg kan tillåtas med syfte att bryta skalan. En utformningsbestämmelse om att tekniska anläggningar skall inrymmas i byggnadsvolymen har införts i detaljplanen.

Sadeltak med en flack lutning 20 - 30 grader och fall från fasad utmed långsidan. Taket ska täckas med sedum/vegetation eller valsad plåt som bemålas i en jordig kulör. Tekniska anläggningar skall inrymmas i byggnadsvolymen.

Fasadens uppbyggnad skall präglas av symmetri och lugn. Fasader skall vara av trä och målas i en djupgrön kulör med jordiga undertoner. Fönsterramar, dörrar och andra fasaddetaljer skall ägnas stor omsorg och i huvudsak utföras i trä.

En tydlig arkitekturidé bör eftersträvas vad gäller gestaltning, så som fasadutformning och materialmöten från omgivande bebyggelse samt att byggnaden inordnas till omgivande bebyggelse. På plankartan anges att takvinkel får vara 20 - 30 grader.

Lektya motsvarande stadens målvärde 35 m<sup>2</sup> per barn kan uppnås.

### **Bevarande, rivning**

Vid planens genomförande kommer förskolan att rivas och byggas upp på samma plats i två våningar. Skyddsbestämmelser har införts i detaljplanen som gäller utformning och karaktär avseende landskap och vegetation. Utformningsbestämmelser införs också. Detta för att skydda områdets befintliga kulturhistoriska karaktär.

### **Gestaltningssidé och utformning**

Den nya förskolan är tänkt att underordna sig parkens karaktär med lugn och lätthet i uttryck och gestaltning, ett hus i parken. Det skiljer sig på så sätt från de omkringliggande bostadslamellerna som har liknande volym och samma kulörer.

Inpassning i landskapet är viktig och volymen ska anpassas till hur den möter marken. Viktigt att studera höjder och färdig golvnivå så att omgivande mark möter den nya byggnaden väl.

Förskolan är tänkt att bidra till den lugna gröna parkmiljön. För att uppnå det är fasadmaterial, fasaduttryck och kulörer viktiga.

Fasaderna av trä ska vara lugna och sammanhållna. De skall bestå av få material och ett återhållet uttryck.

Fönstersättningen är sammanhållen med liten variation i storlekar och bröstning. Volymerna kan brytas ned i fält med olika typer av kulörtoner. På detta vis delas fasaderna upp visuellt på samma vis som den intilliggande befintliga bebyggelsen.



*Loftgångar med lättare spaljéer kan hålla samman volymen och bidra till färgvariation. Sammanhållen fönstersättning. Volymen kan trappas med utrymme för nödvändiga teknikutrymmen i endast den högre delen. Lätta tak, valsad plåt illustreras men gröna tak kan övervägas som en del av att förstärka parkkaraktär. Fasadillustrationer av Norconsult 2021.*

### Värdebärarna av parkens kulturmiljövärden

Värdebärarna i den befintliga parkens och kommande förskolegårdens kulturmiljövärden definieras av den skiftande topografin med berg i dagen, den rikliga vegetationen, hur träd och buskar ramar in gångvägar och bebyggelse och hur vegetationen är grupperad eller fritt utspridd. Området kännetecknas också av hur bebyggelsen är varsamt placerad och anpassad till terrängen.

Med syfte att bevara den skiftande topografin gäller utökat marklov för schaktning och fyllning som ändrar markens höjdläge. För att bevara den rikliga växtligheten gäller utökat marklov för fällning av träd med en stamdiameter om minst 15 cm uppmätt 150 cm över marknivå.

När den kommande förskolegården utformas kan strukturen i den södra delen av den kommande förskolegården användas som inspiration. Denna del har en struktur som är typisk för 1950-talet. För att eftersträva hur gångvägar och bebyggelse ramas in av vegetation kan till exempel en förlängning av häcken bli en passande gräns mot allmän plats.

### Trafik, parkering, kollektivtrafik och tillgänglighet

#### *Angöring och trafik*

Planområdet ansluts via Adventsvägen. Adventsvägen har låga trafiknivåer.

Leveranser till förskolan sker med max 12 meter långa lastbilar och parkerar på befintlig lastzon längs Adventsvägen. Avståndet mellan lastzonen och förskolan är cirka 40 meter vilket strider mot kravet på max 25 meter dragväg av avfallskärl. I dagsläget är avståndet till kök och ÅV cirka 60 meter. Dialog är förd med Kretslopp och vatten kring detta och de har bedömt förslaget som rimligt. Det skulle bli väldigt stora ingrepp i den befintliga miljön med en vändplan inne på gården. Själva lastzonen ska dock förlängas något.

Farthindret vid infarten till förskolan kommer att behöva justeras och parkeringsförbudsskylten behöver flyttas.



Parkering för rörelsehindrade planeras ske vid infarten till planområdet, i anslutning till förskolans entré. Placeringen kommer innebära att backning kommer att behöva ske över gångbanan till Adventsvägen.

### Friytor och naturmiljö

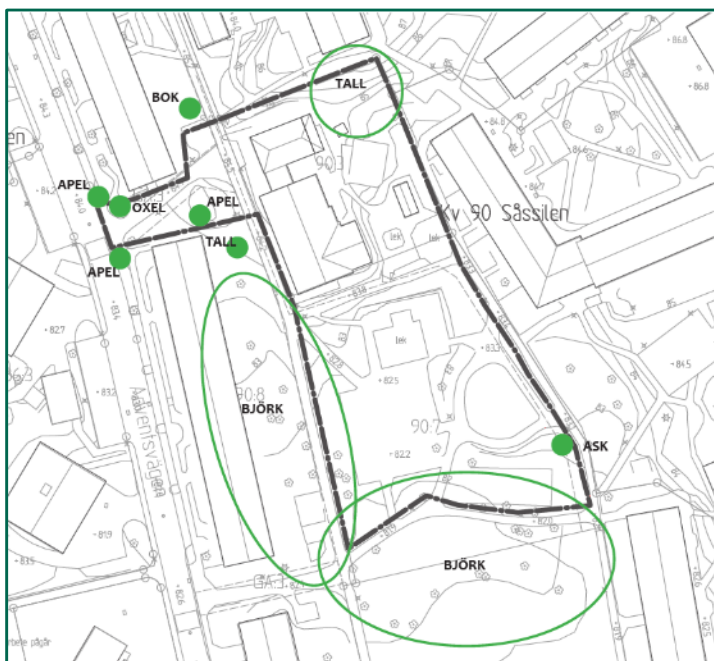
Den totala friytan för barnens utevistelse blir cirka 3700 m<sup>2</sup> vilket, beräknat på 72 barn, med stor marginal uppfyller Göteborgs Stads målsättning som är 35 m<sup>2</sup> friyta per barn, liksom Boverkets rekommendation om 40 m<sup>2</sup> friyta per barn.

Den planlagda parkmarken utökas norrut och säkras därmed, vilket blir en formell förbättring jämfört med dagens situation. Men en del av det som uppfattas som allmän park kommer ianspråkta och stängslas in.

### Naturmiljö

Det finns mycket träd i anslutning till planområdet, som är viktiga för rumslighet och skugga. Framförallt björkarna i den norra delen av Adventsparken är viktiga för skugga till den nya förskolegården samt som rumslig avgränsning för parken. Det är viktigt att dessa träd inte påverkas. Utanför planområdet i nordväst finns även en bok och en tall, vid blivande infarten till förskolan, samt flertalet mindre aplar och prydnadsträd längs Adventsvägen och i planteringar vid bostadshusen. Tallar förekommer främst i norra delen. I södra delen är majoriteten björk. Individuella äldre träd är utpekade. Björkarna i söder är på Park- och naturförvaltningens mark och berörs inte av exploateringen, då dessa träd ligger utanför planområdet.

En rödlistad ask finns inom planområdet, den är stor och bedöms som vital. Asken bedöms vara omkring 60 år och har ett stamomfång på 290 centimeter. Bedömningen är att asken kommer uppnå definitionen av ett jätteträd inom fem år, och då även klassas som särskilt skyddsvärd. Asken förses med skyddsbestämmelsen **n<sub>1</sub>** som anger att trädet endast får fällas om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk.



*Översiktlig inventering av trädbestand*



*Ask i sydöstra delen av planområdet.*

### **Sociala aspekter och åtgärder**

Fler barn och en utökad verksamhet dagtid tillför närområdet sociala värden. Förskolan har ett stort upptagningsområde inom gångavstånd. En del av en befintlig allmän grönyta tas i anspråk för planförslaget, värden i form av ”mötesplats” bedöms delvis kunna kompenseras genom att rumsbildningen som tas i anspråk, placeras på annan plats i Adventsparken. Andra funktioner i form av öppna grönytor har delvis kunnat bevaras genom anpassning av förslagets avgränsning. Placering och utformning av förskolan ska följa områdets befintliga bebyggelsestruktur.

### **Teknisk försörjning**

#### **Dagvatten**

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

Dagvattnet från planområdet avleds inte till ett markavvattningsföretag och är i dagsläget anslutet till kommunalt VA. Planområdet ligger inom avrinningsområdet för Sävveån men dagvatten avleds via kombinerat avloppsledningsnät till Ryaverket/Gryaab. Utsläppspunkter för reningsverket sker i Göta Älv.

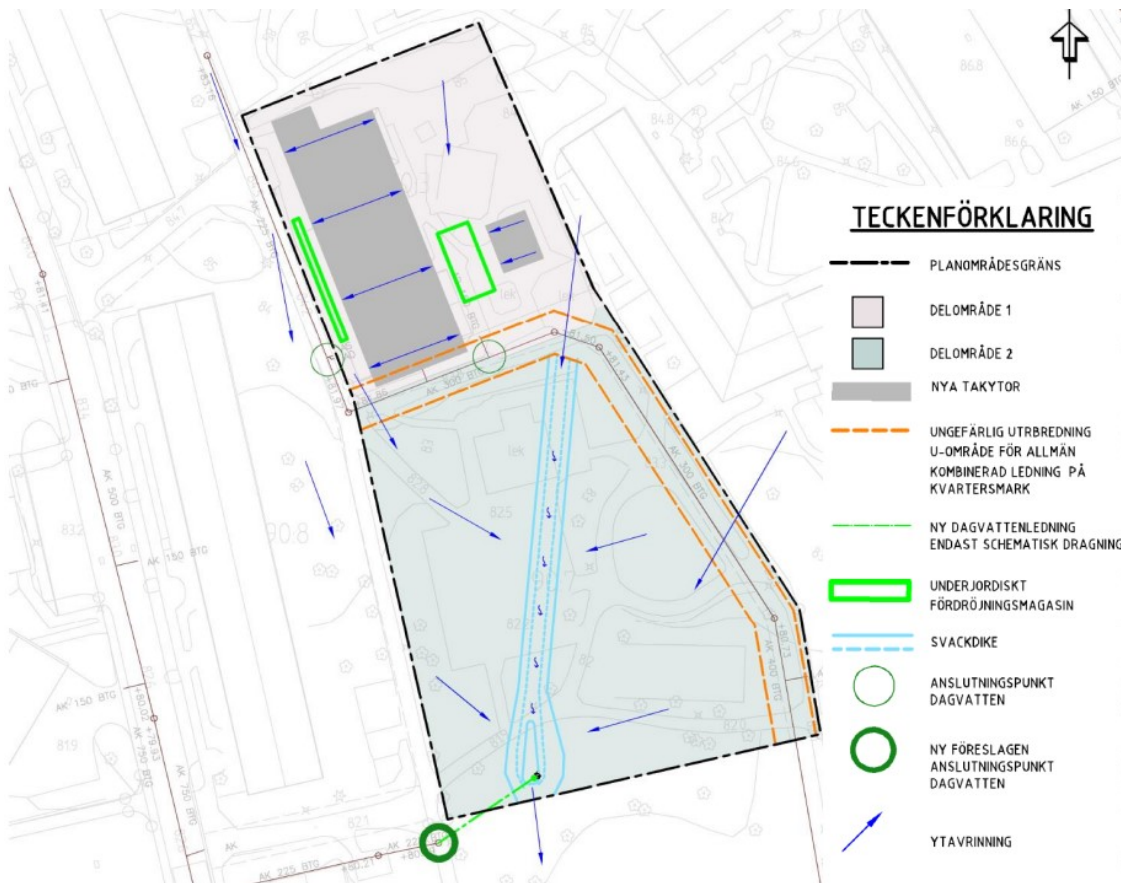


*Planområdet sett från väster. Rännstensbrunn i gång- och cykelbanan som löper utmed den planerade förskolegården. Källa foto: Kretslopp och Vatten.*

Befintligt allmänt kombinerat ledningsnät har god kapacitet för dimensionerande 10-årsregn med klimatfaktor. Genomförandet av planen bedöms inte ge någon ökad avrinning och belastning på befintligt kombinerat avloppssystem. Fördröjning sker enligt stadens krav på fördröjning inom kvartersmark (10 mm).

Efter planens genomförande kommer dagvatten behöva fördröjas innan det släpps ut i det allmänna ledningsnätet. Enligt den utredning som tagits fram föreslås fördröjning av takdagvattnet och innegård ske genom fördröjningsmagasin invid nya byggnader. I de södra delarna av den nya lekgården föreslås ett svackdike för fördröjning av dagvatten, kombinerat med avledning vid skyfall.

Skissen visar en möjlig placering av dagvattenanläggningar samt ytanspråk för dessa. Placering och utformning utreds vidare i samband med detaljprojektering.



*Föreslagen principlösning från dagvatten- och skyfallsutredning.*

Föroreningsbelastning från planområdet beräknas i framtiden minska i jämförelse med befintliga förhållanden. Det finns inte någon identifierad bräddpunkt på avloppsledningsnätet som kan komma att påverkas av planförslaget. Detaljplanen bedöms inte påverka statusen för Göta älv negativt och därmed inte försämra möjligheterna att uppnå miljö kvalitetsnormerna för vatten.

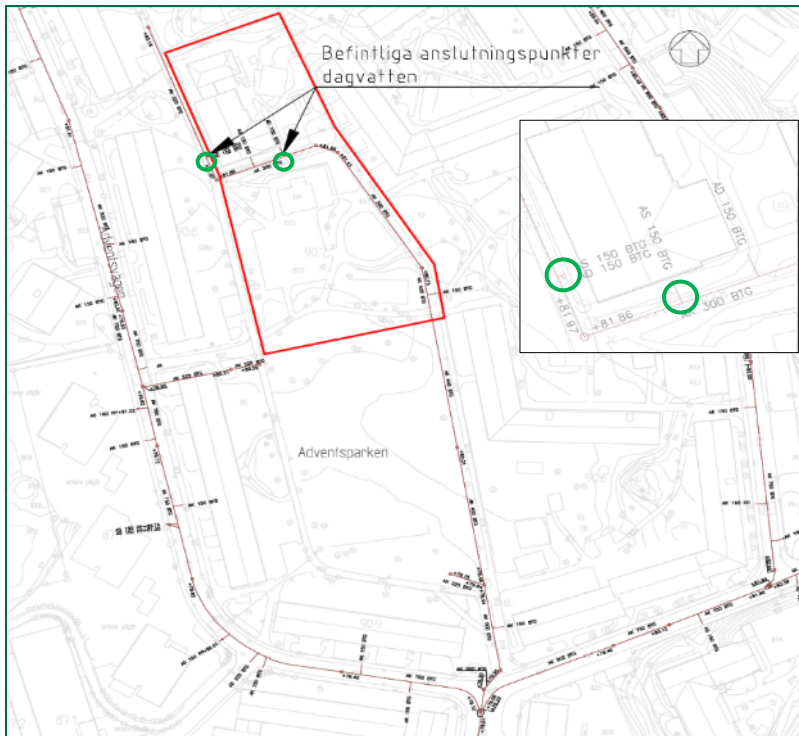
#### *Kapacitet i befintliga dagvattensystem*

Av ledningsmodellen framgår att befintligt system har tillräcklig kapacitet vid dimensionerande regn (10 års återkomsttid). Systemet bedöms även ha kapacitet vid ett klimatkompenserat 20-årsregn (20 års återkomsttid). Det finns ingen identifierad bräddpunkt på ledningsnätet som kan påverkas av planområdet.

#### **Vatten och avlopp**

Allmänt VA-ledningsnät finns utbyggt i området kring Annandagsgatan. Befintlig anslutning till dricksvattenledning finns i Adventsgatan, befintlig anslutning för spill- och dagvatten sker till kombinerat ledningsnät i gångbanan intill befintlig förskola.

För befintlig förskolefastighet finns idag två anslutningspunkter för dagvatten.



*Befintligt allmänt ledningsnät för kombinerat avloppssystem runt planområdet.*

*Befintliga anslutningspunkter för dagvatten är markerad med grön ring.*

Efter exploatering avleds dagvatten från norra delen av planområdet till det allmänna kombinerade avloppssystemet. Strax intill planområdets sydvästra hörn finns en möjlig ny anslutningspunkt för dagvatten från planområdets södra delar till det kombinerade ledningsnätet via en brunn.

### Värme

I första hand bör förnyelsebara källor användas. Uppvärmning avses ske med fjärrvärme.

### 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.

### Avfall

Avfall från förskolan kommer att källsorteras. Avfallsutrymmet för detta kommer att finnas i anslutning till förskolans kök. Hämtning av avfall sker från Adventsvägen. Utformning och placering av avfallsutrymme ska göras så att dragvägen av kärl blir så kort som möjligt. Fettavskiljarens tömningspunkt ska placeras på fastigheten så nära Adventsvägen som möjligt för att slambilen ska kunna nå tömningspunkten med sin extraslang.

### Geotekniska åtgärder

Vid en geoteknisk utredning av markområdet har följande identifierats.

Marken inom föreslaget planområde bedöms som lämplig för planerad exploatering. Det kommer med största sannolikhet komma att krävas sprängningsarbeten för grundläggningen av byggnader och även för rörgravar. Grundläggningen av byggnaderna kommer förmodligen till största delen utföras på plansprängt berg eller med plintar till berg med fribärande bottenplatta.

Det föreligger inga stabilitetsproblem för marken inom planområdet idag eller efter den planerade byggnationen, i samband med exploateringen kan lokalstabiliteten för djupare schakter eller mindre höjdskillnader behöva beaktas.

För bygglov/startbesked kommer det att krävas en platsspecifik geoteknisk undersökning/utredning för att fastställa lämpligaste grundläggning av planerad byggnation.

### *Radon*

Enligt SGU:s översiktliga radonriskkarta är området klassificerat som normalriskområde.

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

### **Markmiljö**

För de ytliga förorenade mullhaltiga sandiga fyllnadsmassorna mellan cirka 0–1 meter kan sanering behöva utföras. Massorna innehåller föroreningar av bly och kvicksilver över riktvärdet för KM (men under MKM) och bedöms kunna utgöra en risk för de barn och vuxna som kommer att vistas inom förskolan. En administrativ bestämmelse om att startbesked får inte ges för ändrad markanvändning förrän markens lämplighet för bebyggelse säkerställts genom sanering av förorenad mark har införts i detaljplanen.

Skulle ett saneringsbehov uppstå vid asken som är försedd med skyddsbestämmelse ska trädvårdsexpertis vara involverad så att eventuell marksanering sker utan att rotsystemet skadas.

### **Kompensationsåtgärder**

Göteborgs stad arbetar med kompensationsåtgärder för ekosystemtjänster i plan- och exploateringsprojekt. Kompensationsåtgärder innebär att funktioner och värden som går förlorade vid exploatering kompenseras. Vid exploatering ska man i första hand försöka undvika eller minimera påverkan, genom skyddsåtgärder. Om detta inte är möjligt ska kompensation användas för att återskapa värdet i närområdet eller ersättas på annan plats eller av annat värde. En sammantagen bedömning och förslag på kompensationsåtgärder har gjorts tillsammans med berörda kommunala förvaltningar.

Tallarna i nordöstra delen av planen bidrar till lekmiljöer och skugga samt inramning av skolgården. Om möjligt ska dessa sparas. Om de påverkas rekommenderar Park- och naturförvaltningen att veden från de nedtagna träden lämnas så nära dess ursprungliga plats som möjligt med möjlighet att skapa lekvärden, samt att stora träd kompenseras med plantering av minst tre nya inom planområdet.

Riktlinjen för kompensationsåtgärder för ekosystemtjänster ska tillämpas om Göteborgs Stad äger marken och i annat fall ska kompensationsåtgärder frivilligt beskrivas i exploateringsavtal. Föreslagna kompensationsåtgärder ska utföras:

- Värdet ”mötesplats” upplevs som allmänt. Denna rumsbildning ska kompenseras någon annanstans i Adventsparken.
- Om tallarna i den nordöstra delen av planområdet inte kan bevaras ska 1 tall kompenseras med 3 träd.

## Fastighetsindelning

Detaljplanen medger en fastighetsindelning som innebär att en ny fastighet kan bildas med ändamålet förskola. Detaljplanen medger även en fastighetsindelning som innebär att del av fastighet Kortedala 90:7 med ändamålet bostäder regleras till fastighet Kortedala 90:5.

Syftet med fastighetsindelningen är att möjliggöra uppförandet av en ny förskola samt att reglera mark med gångväg till fastigheten Kortedala 90:5, ägare till fastighet Kortedala 90:5 är Poseidon.

Ny bostadsmark som regleras till fastighet för bostadsändamål planläggs utan byggrätt.

Planbestämmelser gällande användning av kvartersmark, allmän platsmark och u-områden framgår av plankartan.

## Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

### Anläggningar inom allmän plats

Inom planområdet finns en allmän plats i form av en park. Detaljplanen föreskriver att kommunen är huvudman för allmän plats och ansvarar för utbyggnad samt framtida drift och underhåll.

### Anläggningar inom kvartersmark

Lokalförvaltningen ansvarar för utbyggnad av anläggningar inom kvartersmark, förskola.

### Drift och förvaltning

Kommunen, genom Lokalnämnden, ansvarar för drift och förvaltning av kvartersmark för Förskolan

Kommunen, genom Park och Naturnämnden, ansvarar för drift och förvaltning av allmän plats Park.

Ägaren av fastighet Kortedala 90:5 ansvarar för drift och förvaltning av kvartersmark för bostäder.

## Fastighetsrättsliga frågor

### Fastighetsrättsliga konsekvenser

Kortedala 90:3 och en del av Kortedala 90:7 planläggs som kvartersmark Förskola. Genom fastighetsreglering kommer det markområde som planläggs för förskola inom Kortedala 90:7 att regleras till Kortedala 90:3.

En mindre del av Kortedala 90:7 planläggs som kvartersmark Bostäder. Dessa markområden regleras till Kortedala 90:5.

Del av Kortedala 90:7 planläggs dessutom som allmän plats park och regleras till Kortedala 763:38.

Kortedala 90:7 kommer därmed att avregistreras.

Se tabell nedan.

| Fastighet      | Erhåller mark | Avstår mark                                     | Markanvändning                                 |
|----------------|---------------|-------------------------------------------------|------------------------------------------------|
| Kortedala 90:7 |               | ca 2910 m <sup>2</sup><br>Ca 142 m <sup>2</sup> | Kvartersmark Förskola<br>Kvartersmark bostäder |

|                  |                        |                       |                       |
|------------------|------------------------|-----------------------|-----------------------|
|                  |                        | Ca 723 m <sup>2</sup> | Allmän plats Park     |
| Kortedala 90:3   | Ca 2910 m <sup>2</sup> |                       | Kvartersmark Förskola |
| Kortedala 90:5   | Ca 142 m <sup>2</sup>  |                       | Kvartersmark Bostäder |
| Kortedala 763:38 | Ca 723 m <sup>2</sup>  |                       | Allmän plats Park     |

**Mark ingående i allmän plats, inlösen**

Detaljplanen medför en rättighet och skyldighet för kommunen att lösa in mark för allmän plats. Berörda fastigheter framgår av fastighetsrättsliga konsekvenser.

**Fastighetsbildning**

Fastighetsbildning ska ske i enlighet med detaljplanen.

För att åstadkomma en lämplig fastighetsindelning kan mark komma att regleras mellan fastigheter i detaljplanen.

Före beviljande av bygglov ska erforderlig fastighetsbildning vara genomförd. Kommunen står för kostnaden avseende kvartersmark för förskola, allmän plats park och eventuell omprövning av gemensamhetsanläggning Kortedala ga:3.

Ägaren av fastighet Kortedala 90:5 står för kostnaden avseende kvartersmark bostäder.

**Gemensamhetsanläggningar**

För att möjliggöra anläggandet av parkering för rörelsehindrade enligt illustrationskartan kan det bli aktuellt med omprövning av gemensamhetsanläggning Kortedala ga:3 för att en mindre del av upplåten yta utgår ur gemensamhetsanläggningen.

**Servitut**

Servitut avseende parkering och lastplats tecknas med ägare till fastighet Kortedala 90:8

**Ledningsrätt**

Befintlig ledningsrätt avser ledningar för dagvatten, lantmäteriakt 1480K-1993F233.2, ska inom fastighet Kortedala 90:7 omprövas till nytt läge inom område betecknat u i plankartan.

Generellt 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.

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 fastighetsnämnden, ansöker om och bekostar ovan beskrivna fastighetsbildningsåtgärder. Respektive ledningsägare ansvarar för ansökan om lantmäteriförrättning avseende ny ledningsrätt samt ändring alternativt upphävande av befintliga ledningsrätter.

**Avtal****Befintliga avtal som berörs**

Lokalnämnden har ett befintligt avtal för förskola, avtalsnummer KI-2000-0043.

### **Avtal mellan kommun och exploatör**

En kommunintern upplåtelse kommer att ske mellan Fastighetskontoret och Lokalförvaltningen som reglerar markområdet för planerad förskola. Ett tilläggsavtal tecknas till befintligt avtal, avtalsnummer KI-2000-0043, alternativt tecknas nytt avtal.

### **Avtal mellan kommun och övriga fastighetsägare**

Avtal avseende fastighetsreglering ska tecknas mellan kommunen och fastighetsägaren till fastigheten Kortedala 90:5.

### **Avtal mellan ledningsägare och exploatör**

Inom kommunägda fastigheter kan det finnas ledningar som omfattas av markupplåtelseavtal mellan Göteborg Stad och Göteborg Energi som reglerar Göteborg Energikoncernens ledningar inklusive tillbehör i Göteborgs Stad.

Ledningsägare är skyldiga att bevaka sina rättigheter och samråda med kommunen/exploatören avseende projektets påverkan på det egna ledningsinnehavet. Vid omläggning av ledningar bör avtal tecknas mellan ledningsägaren och kommunen/exploatören för att säkerställa åtaganden vad gäller kostnader, utförande samt ledningsrätt.

### **Dispenser och tillstånd**

Det finns inga biotopskyddade objekt eller dylikt inom planområdet.

### **Tidplan**

Samråd: 2 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: 1 kvartalet 2023

Färdigställande: 2 kvartalet 2024

### **Genomförandetid**

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

### **Planens genomförandetid**

Genomförandetiden är fem år från den dag då beslutet att anta planen vinner laga kraft. Fem år bedöms vara en rimlig tid för utbyggnad enligt planförslaget.

## **Överväganden och konsekvenser**

Avvägningar har gjorts mellan olika intressen:

### Nollalternativet

Skulle planen inte genomföras så skulle marken fortsatt vara planlagd som skola enligt gällande detaljplan från 1992. Underskottet på förskoleplatser i stadsdelen skulle då bli ännu större än det är idag och befintliga lokaler är i stort behov av renovering. Lokalförvaltningen har rätt att göra gård som även omfattar gångvägen norr om Adventsparken.

### Sociala konsekvenser och barnperspektiv

Riksdagen har beslutat att inkorporera konventionen om barnets rättigheter i svensk lag den 1 januari 2020. Lagen gäller vid byggnadsnämndens och kommunfullmäktiges beslut i planärendet från årsskiftet 2019/2020, oavsett när planarbetet påbörjades.

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

Förslaget kommer innebära att tillgången till öppna grönytor minskar något. Närheten till förskola påverkas positivt.

Det bor folk i blandade åldrar i området, vilket skapar trygghet och gemenskap.

#### Samspel

Bänkarna i parken, södra delen av planområdet, som i framtiden kommer att inhägnas, upplevs inte användas speciellt mycket i dagsläget. Bänkarna är i dåligt skick. Om denna mötesplats används, så är det önskvärt att skapa en liknande mötesplats i närheten, då denna del kommer bli inhägnad.

#### 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

Området karaktäriseras av intima och tydligt definierade rumsligheter med viss variation i sin utformning. Gaturummen längs lokalgatorna avgränsas omväxlande av bebyggelsens fasader och trädbevuxna branter i terrängen. Lamellhusbebyggelsen omgärdar ett öppet grönskande gårdsrum utformat som ett sammanhängande ”parkrum”. Mellan byggnaderna finns sammanhållna gräsytor och inslag av ”vild natur”. I området finns rikligt med träd och buskage, grupperade och fritt utspridda. Träden har nyttjats för att bygga upp rumsligheter i parkmiljön mellan husen. Det naturliga landskapet har tagits tillvara och gör sig påmint i form av berg i dagen och typiskt vilt växande arter i kontrast mot mer anlagda ytor. I den sammanhängande grönstrukturen finns fritt utplacerade lekplatser och sittplatser. I och med att planstrukturen är strukturerad som hus i park erbjuds inblickar och utblickar mellan husen.

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 något ökad biltrafik på Adventsvägen eftersom fler avdelningar tillkommer, men någon betydande negativ påverkan anses inte uppstå.

Det är önskvärt att de träd som finns på gården bevaras eller ersätts med andra likvärdiga träd. Träden fungerar också användas som solskydd, men nyplantering ger resultat efter cirka 10 års tid. Något annat skuggande kan behövas, innan träden utvecklas, på förskolegården.

Förskolans gård lämnas öppen på kvällar och helger för barnen i området att leka på. Nackdelen är att förskolegården emellanåt blir ett tillhåll för andra människor på kvällar och nätter. Det finns kända "kryp-in" i norra delen av gården och det har förekommit drogförsäljning genom att droger göms i buskage och annat.

Det finns ett skyfallsstråk tvärs över förskolans gård, från det nordöstra hörnet ner till det sydvästra. Det innebär att det kan bildas stående vatten på gården, vilket skapar en säkerhetsrisk för barnen. Stående vatten med dålig avrinning blir även problematiskt på vintern när vattnet fryser och blir halt. När utformningen av förskolegården utförs, behöver åtgärder vidtas så att denna typ av vatten på gården inte uppstår. Vid utformning är det också viktigt att utgå från så kallad *Universell utformning*. Dock finns stora lekvärderna i att behålla vissa delar mer kuperade för att skapa variation och utmaning.

### 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 är förenlig med Översiktsplan för Göteborg.

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

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

Detaljplaneförslaget medger endast en mindre komplettering i befintlig sammanhållen bebyggelse.

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

- Inte påverkar något Natura 2000-område och därmed inte kräver tillstånd enligt MB 7 kap. 28 §.

- Inte bedöms negativt påverka möjligheterna att uppfylla nationella och regionala miljömål.
- Inte bedöms ge upphov till en betydande miljöpåverkan på biologisk mångfald, landskap, fornlämningar, vatten etc.
- Inte ger upphov till betydande risker för människors hälsa eller för miljön till följd av allvarliga olyckor eller andra omständigheter.
- Inte bidrar till att några miljö kvalitetsnormer överskrids.
- Inte påtagligt påverkar några områden eller natur som har erkänd nationell eller internationell skyddstatus, t ex riksintressen eller naturreservat.
- De sannolika miljöeffekterna kan minskas genom åtgärder som arbetas in i detaljplanen eller exploateringsavtalet.

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

Kommunen har därmed bedömt att en miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning inte behövs för aktuellt planförslag. Undersökningssamråd har hållits med länsstyrelsen 2020-02-28. Länsstyrelsen delade då kommunens bedömning. Följderna av planens genomförande ska dock alltid redovisas enligt PBL. 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. Planförslaget bedöms påverka miljömålen: Göteborg har en hög biologisk mångfald; Göteborgs klimatavtryck är nära noll; Göteborgarna har en hälsosam livsmiljö. Nedan beskrivs hur planen förhåller sig till målen. Målen relaterar till Sveriges 16 nationella miljömål som beskrivs parallellt i texten.

Halter av bly och kvicksilver strax över gränsvärdet för *känslig markanvändning* (KM) har påträffats inom planområdet. Planens genomförande innebär att området saneras innan byggnation, vilket innebär en förbättring. Målet *Göteborg har en hög biologisk mångfald* och *Giftfri miljö* påverkas positivt eftersom marken inom området ska saneras innan byggnation. I den dagvatten- och skyfallsutredning som tagits fram föreslås lokal rening, vilket går i linje med miljömålen. Målen om *Levande sjöar och vattendrag*, *Grundvatten av god kvalitet* samt *Ingen övergödning* påverkas i positiv riktning. *Ett rikt växt- och djurliv* bedöms inte påverkas i någon större omfattning.

Planen bedöms inte leda till ett ökat transportbehov då förskolan förväntas få ett lokalt upptagningsområde. Vidare är infrastrukturen för cyklister och gående välutbyggt. Detta kan ge positiv effekt på miljömålen för *Göteborgs klimatavtryck är nära noll* och *Begränsad klimatapåverkan*, *Bara naturlig försurning*, *Ingen övergödning* och *Frisk luft*.

Området har en god luftkvalitet och ljudmiljö, vilket är positivt för invånares hälsa och livsmiljö. Vidare tar planen hänsyn till områdets arkitektoniska och kulturhistoriska värden. Dock innebär förslaget en viss negativ påverkan på allmänt tillgängliga grönytor när förskolegården utökas. Förslaget ger viss negativ påverkan på allmänt tillgängliga parkytor men sammantaget påverkas målet *Göteborgarna har en hälsosam livsmiljö* och *God byggd miljö* positivt.

### Naturmiljö

Grönytor i form av öppen gräsyta, i den södra delen av området, kommer behöva tas i anspråk för förskolan. I den sydöstra delen av planområdet finns en ask som bedöms som värdefull, vilken förses med en skyddsbestämmelse.

### Kulturmiljö

Större delen av planområdet omfattas av bevarandeprogrammet för kulturhistorisk bebyggelse. Programmet fokuserar på stadsplanen och bebyggelsens tidstroga uttryck med torget som ett intressant exempel på ett ”sekundärt centrum” jämte de särskilt välbevarade bostadshusen utmed Adventsvägen. Stadsplanens ambitioner bedöms inte påverkas av planförslaget.

Befintlig förskola omnämns inte i programmet men har i samband med fördjupade studier av platsen tillskrivits visst kulturhistoriskt värde kopplat till övriga funktionsbyggnader från 1960-talet i Kortedala. Samtidens ideal kommer till uttryck genom förskolebyggnadens infogning på platsen där stor omsorg ägnats inplacering i landskapet parallellt med en nedbruten och låg skala och ett särpräglat formspråk.

Efterfrågan på förskoleplatser är stort i stadsdelen. Befintlig förskolebyggnad föreslås rivas till förmån för ny förskolebyggnad i två våningar.

Ny byggnad frångår den gällande principen för funktionsbyggnader i nära bostadsmiljöer genom sin avvikande skala. Ny byggnad uppgår till volymen av bostadshus och distinktionen mellan bostadshus och funktionsbyggnad uttrycks i förslaget i huvudsak genom val av material och fasadernas uppbyggnad och funktionella orientering. Volym grundar sig i stället på principen av att ianspråkta så liten markyta som möjligt till förmån för förskolegård och en bibehållen bostadsnära parkmiljö. Volymen anpassas genom längd och bredd samt takform och lutning. Byggnadsvolymen hålls fri från utstickande element och gester. Byggnadens uttryckskraft nedtonas som en hänsyn till befintligt miljösammanhang. Angreppssättet gällande byggnadens gestaltning för tankarna till naturrum där relationen mellan ny byggnad och parken föreslås bli starkare än relationen till omgivande bostadshus, vilket bedöms passa väl på platsen.

Volymen kommer oaktat visad hänsyn att utgöra ett brott i miljön som grundar sig på dess skala i relation till befintlig förskolebyggnad, och omgivande bostadshus. Fotavtrycket begränsas vilket bedöms vara av större betydelse för platsen i relation till den bostadsnära parken.

Utformningsbestämmelser reglerar byggnadens avtryck på platsen, dess totalhöjd, val av material samt kulör. Komplementbyggnader begränsas. Bestämmelser för markens utformning samt reglering av allmän plats park säkerställer att etablerade miljöförhållanden, där träd och grönytor bedöms av stor betydelse för parkens stämningsinnehåll, bibehålls. Regleringen syftar till att ge förutsättningar att uppnå gestaltungsförslagets målmedvetenhet.

## Ekonomiska konsekvenser av detaljplanen

### Kommunens investeringsekonomi

Fastighetsnämnden får, i egenskap av fastighetsägare, utgifter för förrättningskostnad, omprövning av ledningsrätt och eventuell ersättning för omprövning av gemensamhetsanläggning. Fastighetsnämnden får även kostnader för flytt av VA-ledningar och kompensationsåtgärder till följd av genomförandet av detaljplanen

Trafiknämnden bedöms inte få några inkomster eller kostnader till följd av genomförandet av detaljplanen

Park- och naturnämnden bedöms inte få några inkomster eller kostnader till följd av genomförandet av detaljplanen

Kretslopp- och vattennämnden kan komma att få inkomster och utgifter för nya servisledningar vid genomförandet av planen.

Lokalnämnden får kostnader för rivning av befintliga byggnader, eventuell marksanering, utförande av samtliga åtgärder inom kvartersmark för förskola samt kostnader för utförande av samtliga åtgärder för parkering och lastplats. Avgifter enligt gällande taxa för VA, el, tele, bygglov och eventuell fjärrvärmeanslutning kan tillkomma.

Utbyggnad av förskolan finansieras med medel som beviljas av kommunstyrelsen efter investeringsprövning.

### **Kommunens drifts- och förvaltningsekonomi**

Fastighetsnämnden får inkomster i form av årliga avgifter

Trafiknämnden bedöms inte påverkas till följd av genomförandet av detaljplanen

Park- och Naturnämnden får ökade kostnader för drift och underhåll för del som planläggs för allmän plats park.

Kretslopp- och vattennämnden kan komma att få inkomster och utgifter för nya servisledningar vid genomförandet av planen.

Lokalnämnden får kostnader för kommunintern markupplåtelse

### **Ekonomiska konsekvenser för enskilda fastighetsägare**

Mark kommer att regleras från den kommunalägda fastigheten Kortedala 90:7 till Kortedala 90:5, som ägs av Poseidon, genom fastighetsreglering. Lantmäteriförrättning bekostas av fastighetsägaren till Kortedala 90:3, kommunen. Marköverföringen grundas på överenskommelse mellan parterna och ersättningen för bostadsmarken som övergår till Kortedala 90:5 avses avtalas mellan parterna.

## **Överensstämmelse med översiktsplanen**

Detaljplanen är i överensstämmelse med Översiktsplanen.

## GRANSKNINGSHANDLING

För Stadsbyggnadskontoret

Åsa Lindborg

Planchef

My Andreasson

Planarkitekt

Karin Fäldner

Projektledare

För Fastighetskontoret

Stefan Unger

Distriktschef

Olof Thimfors

Exploateringsingenjör