

Detaljplan för Förskola vid Annandagsgatan

Standardförfarande

PLANBESKRIVNING

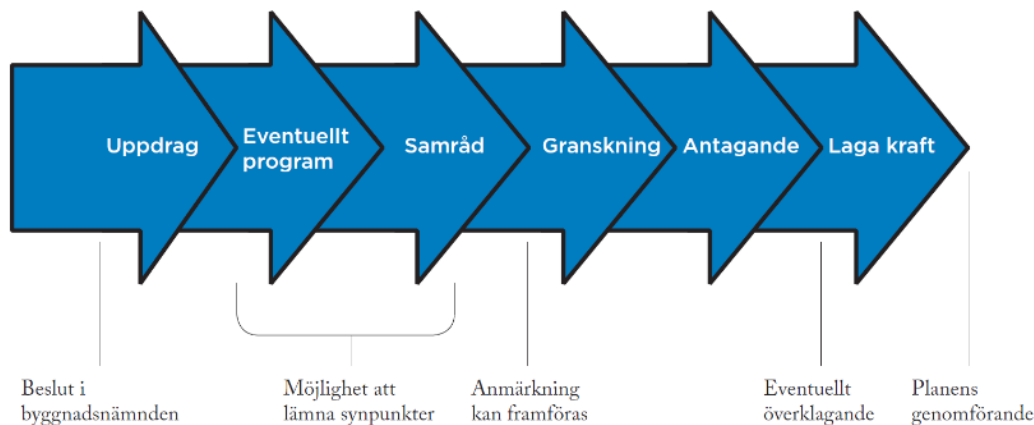


Samrådshandling maj 2021

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

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

Samrådstitid:

Samrådstitiden är 2021-06-09 – 2021-06-30.

Information om planförslaget lämnas av:

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

Robert Hanzén, Fastighetskontoret, tfn 031-368 12 16

Karin Nyberg, Trafikkontoret, tfn 031-368 25 14

Datum 2021-05-25

Aktbeteckning: 2-xxxx

Diarienummer SBK: 0195/18

Handläggare SBK

Anna-Karin Nilsson

Tel: 031-368 16 52

anna-karin.nilsson@sbk.goteborg.se

Diarienummer FK: 5297/16

Handläggare FK

Robert Hanzén

Tel: 031-368 12 16

robert.hanzen@fastighet.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

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

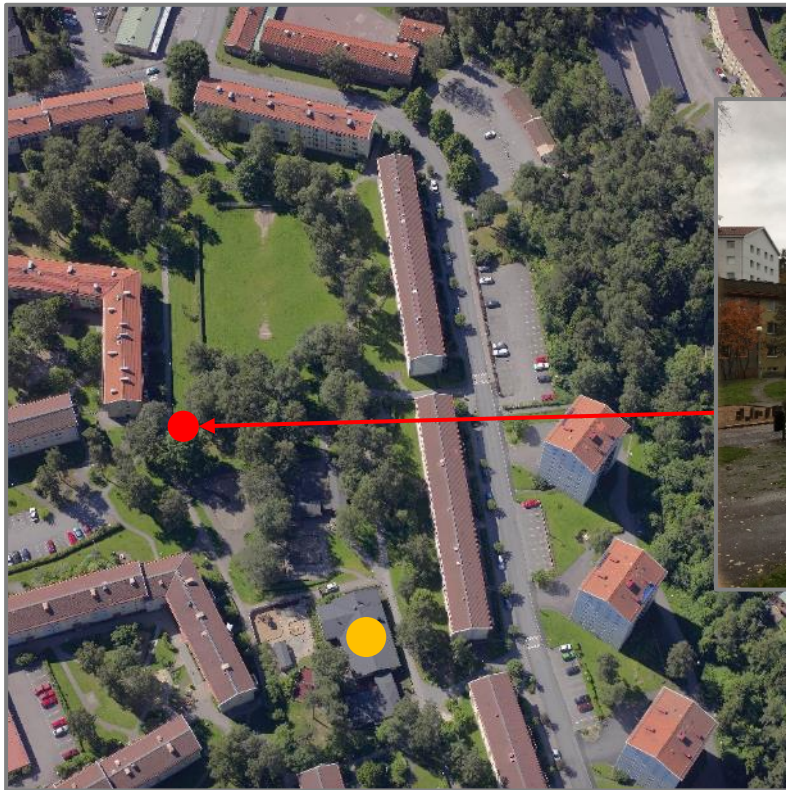
Innehållsförteckning

DETALJPLAN FÖR FÖRSKOLA VID ANNANDAGSGATAN	1
<i>Planprocessen</i>	2
<i>Planinformation</i>	2
<i>Samrådstid:</i>	2
PLANBESKRIVNING	3
DETALJPLANEN OMFATTAR FÖLJANDE HANDLINGAR:	3
INNEHÅLLSFÖRTECKNING	4
SAMMANFATTNING	5
<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, kulturhistoria och befintlig bebyggelse</i>	9
<i>Kulturhistoria 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>Sociala aspekter och åtgärder</i>	18
<i>Teknisk försörjning</i>	19
<i>Fastighetsindelning</i>	22
<i>Huvudmannaskap och ansvarsfördelning</i>	22
<i>Fastighetsrättsliga frågor</i>	22
<i>Avtal</i>	23
<i>Dispenser och tillstånd</i>	24
<i>Tidplan</i>	24
<i>Genomförandetid</i>	24
ÖVERVÄGANDEN OCH KONSEKVENSER	24
<i>Nollalternativet</i>	24
<i>Sociala konsekvenser och barnperspektiv</i>	25
<i>Miljökonsekvenser</i>	26
<i>Ekonomiska konsekvenser av detaljplanen</i>	28
ÖVERENSSTÄMMELSE MED ÖVERSIKTSPLANEN	29

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 ca 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 m² 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 ca 2800 m². 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.



Illustrationsplan.

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 lektyta per barn inom förskolegården särskilt prioriterats.

Under projektering av byggnad och lekgård 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 är i linje med Göteborgs stads översiktsplan. Kommunens översiktsplan anger Bebyggelseområde med grön- och rekreationsytor.

Planens syfte och förutsättningar

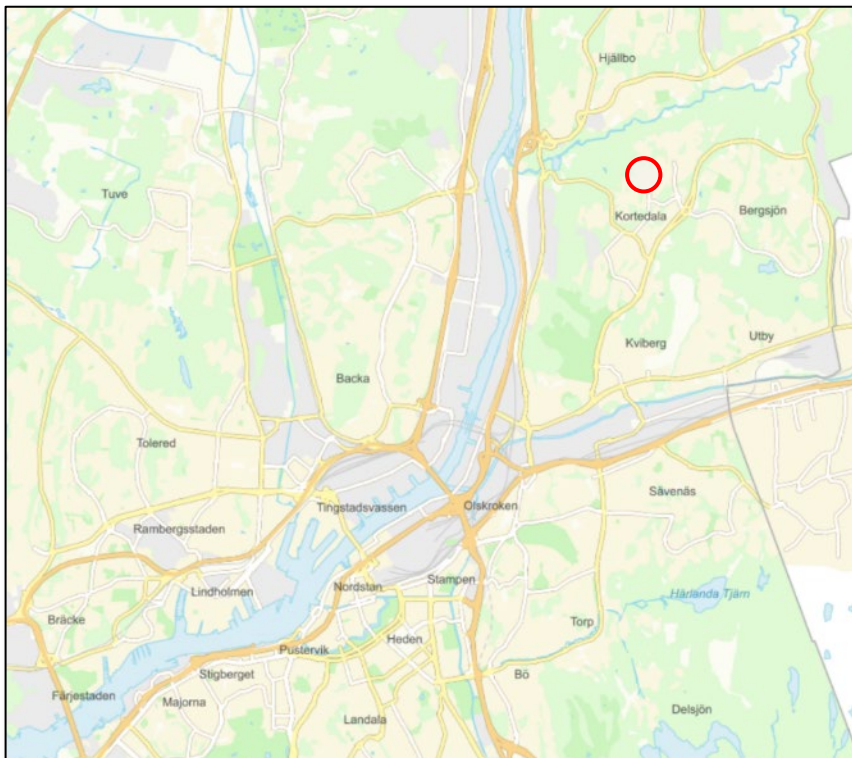
Syfte

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 m² lekyta per barn ska uppnås.

Läge, areal och markägförhållanden

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



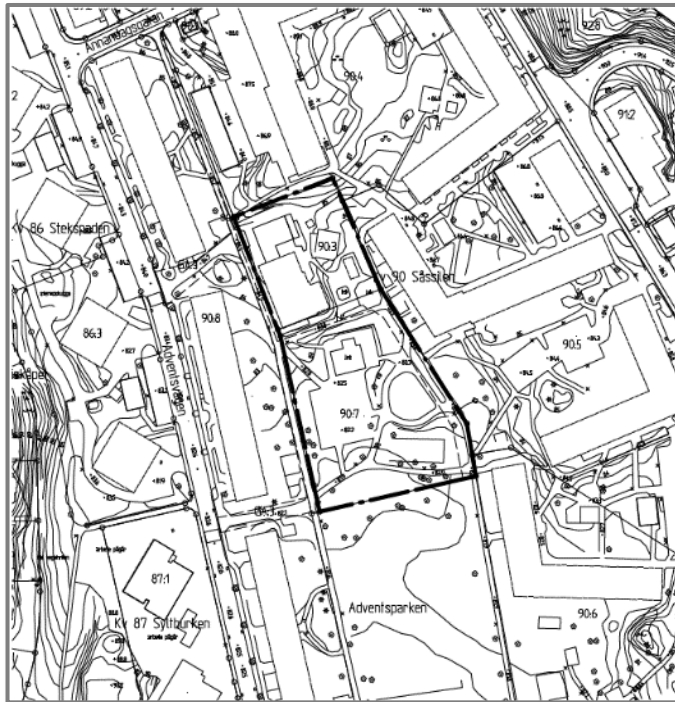
Planområdets placering i staden markerat med röd cirkel.

SAMRÅDSHANDLING

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

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

Planområdet omfattar cirka 5500 m² 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 II-3990, som vann laga kraft år 1992. Planens genomförandetid har gått ut den 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.

Planområdet sluttar svagt mot söder från ca +85 i norr till ca +82 i söder, störst nivåskillnader i 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 inramar 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, kulturhistoria och befintlig bebyggelse

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.

SAMRÅDSHANDLING

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 var man i ett strukturellt sammanhängande system uppförde 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 Barntädgården 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. Barntädgården 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.

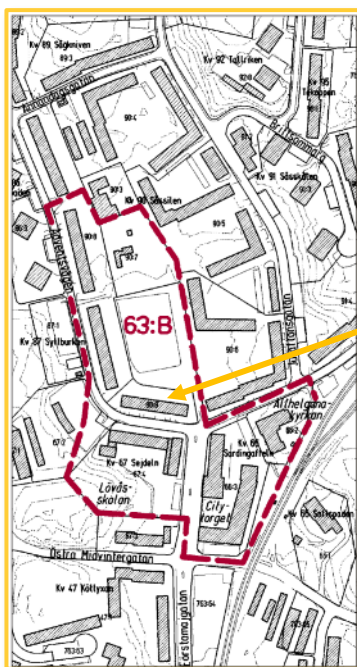
Bostadshusen inramar grönskan och utgör både dess väggar och fondmotiv. Gångvägarna kantas bitvis av grovt huggen och gracilt dimensionerad kantsten i granit. Intill vägbanorna syns de särskilda lyktstolpar som togs fram till jubileumsutställningen i Göteborg 1923 med så kallad Glob-belysning och dekorerade 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, ritad av arkitekt Nils Einar Eriksson samt det närbelägna Citytorget och Allhelgonakyrkan. Området speglar tydligt bostadsplaneringens ambitioner under en bestämd tidperiod 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 bland annat mataffär, friytor, lekplats, 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. Det är ca 80 höjdmeter mellan Adventsvägen och Gamlestan vilket är ett hinder för många att cykla.

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 över 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.

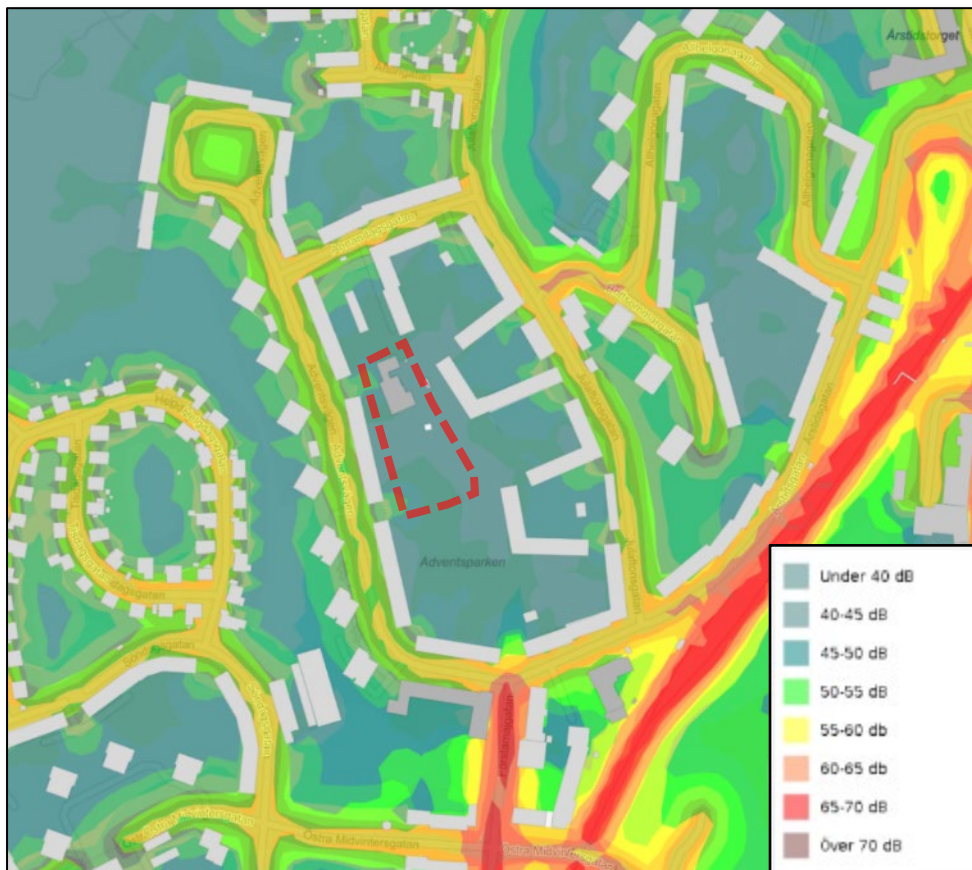
Risk och störningar

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.

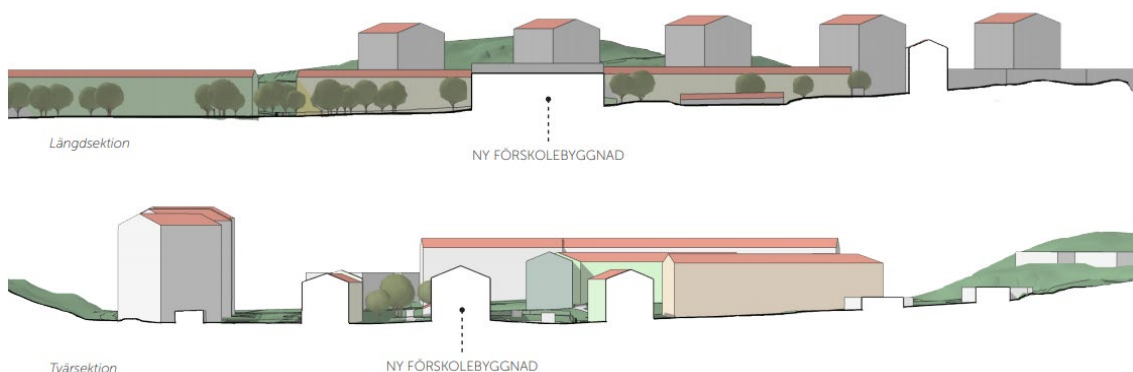
Markfördjupningar inom planområdet kan bibehållas, eller återskapas i den omfattning som idag finns på platsen, för att motverka ökade skyfallsflöden.

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, ”skola, samlingslokaler”, kommer att planläggas som ”PARK”. Cirka 4600 m² 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.

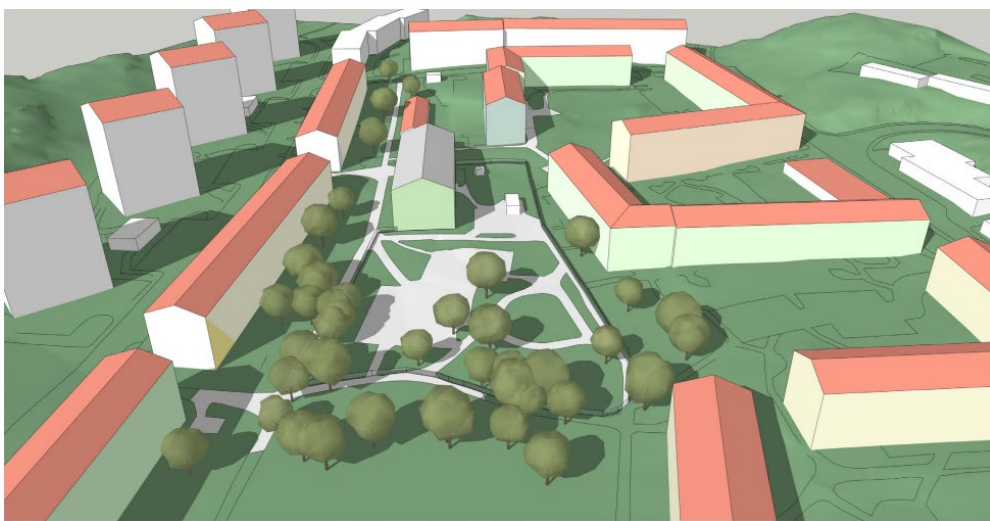
Kommunen är huvudman för allmän plats och ansvarar för utbyggnad samt framtida drift och underhåll. För mark som tillfaller Kortedala 90:5 ansvarar befintlig fastighetsägare.



*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. En byggnad i två våningsplan med en maximal byggnadshöjd om 8 meter medges. Högsta byggnadshöjd för komplementbyggnader är 3,0 meter.



Volymmodell, perspektiv från söder.

Enligt illustrerat förslag omfattar förskolan ca 1300 m² bruttoarea fördelat på två plan samt komplementbyggnader, (ÅV-hus och förråd) om ca 70 m². I detaljplanen tillåts 650 m² byggnadsarea inklusive komplementbyggnader, vilket med motsvarar stadens ramprogram och ger marginal för framtida 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. Tekniska anläggningar skall inrymmas i byggnadsvolymen.

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 m² per barn kan uppnås.

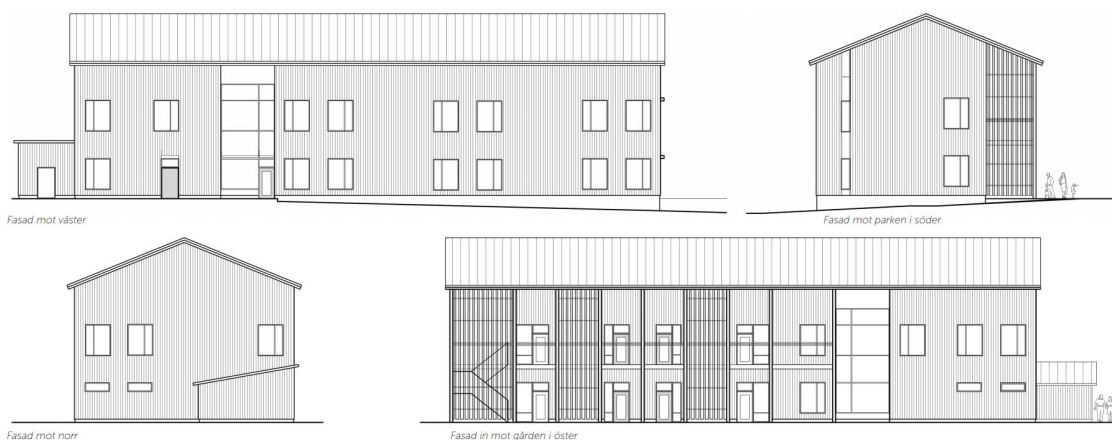
Bevarande, rivning

Vid planens genomförande kommer förskolan att rivas och byggas upp på samma plats i 2 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.



Loftgångar med lättare spaljéer kan hålla samman volymen och bidra till färgvariation.

Sammanhållen fönstersättning. Fasadillustrationer av Norconsult 2021.

SAMRÅDSHANDLING

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.



Volymen kan trappas med utrymme för nödvändig teknik 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.

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 riktlinjen om 25 meter. 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.

Allmänna gator och gångvägar

Planområdet omgärdas av gångvägar. Fotgängare kan nå planområdet från samtliga väderstreck. Planområdet och vägarna dit är relativt plana, vilket innebär att det inte föreligger några tillgänglighetshinder i form av nivåskillnader.

Gång- och cykelbanor finns utmed Tideräkningsgatan och Almanacksvägen, längs kringliggande gator är det blandtrafik.

Närmaste kollektivtrafikhållplats är Allhelgonakyrkan, ungefär 300 meter från planområdet. Turtätheten är cirka en tur varannan minut i högtrafik.



Röda kvadrater i kartan visar närmaste hållplatslägena i förhållande till planområdet.

Parkering

Idag finns inga parkeringsplatser som är avsedda för personal eller för hämtning/lämning av barn.

Planen ingår i en pilot för parkering vid förskola med generellt sett lägre P-tal. P-talen utgår från den. Resonemanget där är att förskolan har god sammanvägd tillgänglighet och det betyder att förskolan ligger på en plats som bedöms enkelt kunna nås till fots, kollektivt och med cykel, dvs utan bil. P-talen är därför satta till 0,35 för sysselsatta och 0,5 för hämta/lämna.

I befintligt parkeringshus, sydväst om planområdet på Adventsvägen kommer det att frigöras 2 parkeringsplatser för personal. 3 parkeringsplatser för hämtning/lämning kommer frigöras längs Adventsvägen. Dessa platser behöver en tydlig skyltning, om att de skiljer sig från övrig boendeparkering längs Adventsvägen.

Inga projektspecifika mobilitetsåtgärder finns planerade.

Närmast planområdet sker cykling i blandtrafik. Cykelparkering planeras att finnas i anslutning till förskolans entré.

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

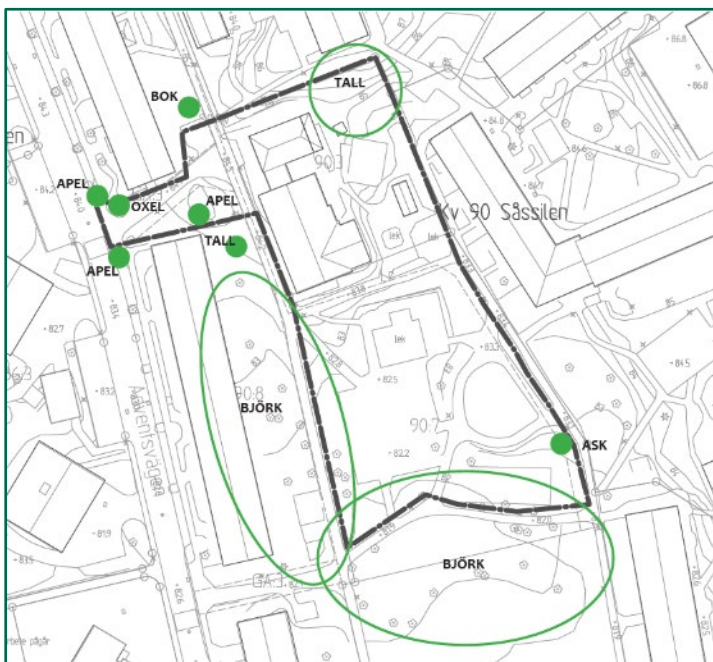
Den totala friytan för barnens utevistelse blir cirka 3700 m² vilket beräknat på 72 barn, med stor marginal uppfyller Göteborgs Stads målsättning som är 35 m² friyta per barn, liksom Boverkets rekommendation om 40 m² friyta per barn.

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 ianspråk 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 applar 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.



Översiktlig inventering av trädbestånd

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 Sävån 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 klimatkfaktor. 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.

Dagvatten efter planens genomförande kommer behöva genomgå fördröjning innan dagvattnet släpps till det allmänna ledningsnätet. Fördröjning av takdagvatten och innergård föreslås ske genom fördröjningsmagasin under mark invid nya byggnader. I de södra delarna av den nya lekgården föreslås i grönyrtorna ett svackdike för fördröjning av dagvatten kombinerat med avledning vid skyfall.

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 komma påverka statusen för Göta älv negativt och därmed inte försämra möjligheterna att uppnå miljö kvalitetsnormerna för vatten.

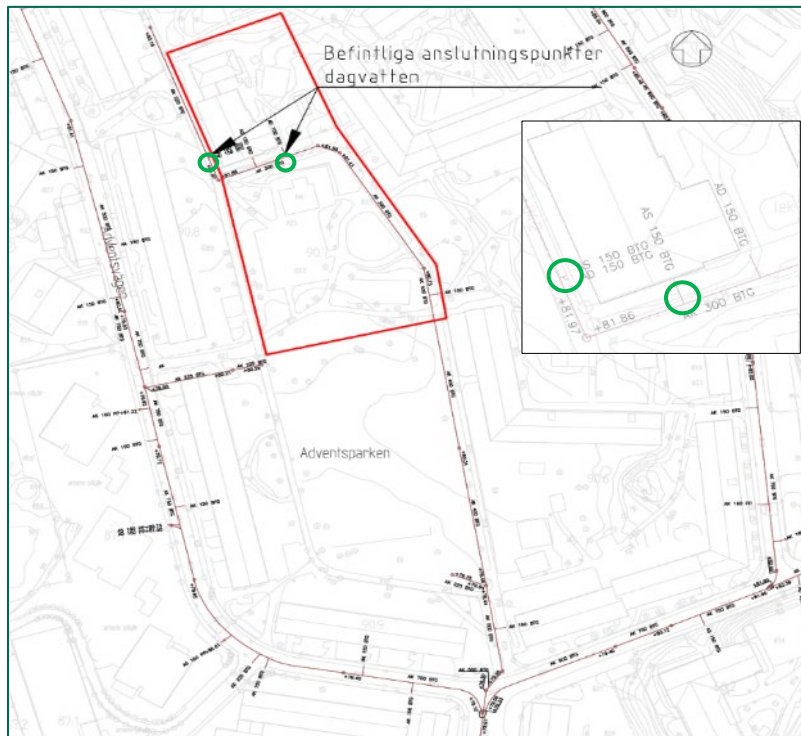
Kapacitet i befintliga dagvattensystem

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. Det finns ingen identifierad bräddpunkt på ledningsnätet som kan påverkas av planområdet.

Vatten och avlopp

Allmänt VA-ledningsnät finns utbyggt i området kring Annandagsgatan. Dagvatten från planområdet avleds idag till kombinerat avloppssystem för spillvatten och dagvatten.

För befintlig förskolefastighet finns idag 2 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.

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

De ytliga förorenade mullhaltiga sandiga fyllnadsmassorna mellan cirka 0–1 meter behöver sanering utföras. Massorna innehåller föroreningar av bly och kvicksilver över riktvärdet för KM, men under MKM, som bedöms kunna utgöra en risk för de barn och vuxna som kommer att vistas inom förskolan.

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.

Asken i sydöstra delen av planområdet är en rödlistad art, en skyddsbestämmelse har därför införts på plankartan. Tallarna i nordöstra delen av planen bidrar till lekmiljöer och skugga samt inramning av skolgården. Om möjligt bör 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 bör kompensationsåtgärder frivilligt beskrivas i exploateringsavtal. Föreslagna kompensationsåtgärder ska utredas i kommande planprocess med avseende på kompensation på kommunal kvartersmark:

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

Fastighetsindelning

Detaljplanen föreskriver fastighetsindelning som innebär att en ny fastighet kan bildas med ändamålet förskola samt en reglering av befintlig bostadsfastighet Kortedala 90:5. Syftet med fastighetsindelningen är att möjliggöra uppförandet av en ny förskola samt att reglera mark planlagd som bostad till fastigheten Kortedala 90:5. Detaljplanen föreskriver, för fastighet planlagd för skoländamål, en största byggnadsarea på 720 m² inklusive komplementbyggnader. Ny bostadsmark som regleras till fastighet för bostadsändamål planläggs utan byggrätt.

Planbestämmelser gällande användning av kvartersmark och allmän platsmark framgår av plankartan.

Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

Anläggningar inom allmän plats

Kommunen är huvudman för allmän plats. Det innebär att kommunen ansvarar för utbyggnad och framtida drift och underhåll av allmän plats inom planområdet.

Anläggningar inom kvartersmark

Lokalförvaltningen ansvarar för utbyggnad av anläggningar inom kvartersmark, förskola.

Drift och förvaltning

Kommunen, genom Lokalnämnden, ansvarar för drift och förvaltning av kvarters-mark 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

Fastighet Kortedala 90:3 och fastighet Kortedala 90:7 planläggs som Kvartersmark Förskola. Fastighet Kortedala 90:7 regleras till fastighet Kortedala 90:3.

Del av fastighet Kortedala 90:7 planläggs som kvartersmark Bostad, och regleras till fastighet Kortedala 90:5.

Se tabell nedan.

Fastighet	Erhåller mark	Avstår mark	Markanvändning
Kortedala 90:3	Ca 2920 kvm		Kvartersmark Förskola
Kortedala 90:5	Ca 140 kvm		Kvartersmark Bostad
Kortedala 90:7		Ca 723kvm, ca 2920 kvm	Kvartersmark Förskola
Kortedala 763:38	Ca 723 kvm		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 och allmän plats park. Ägaren av fastighet Kortedala 90:5 står för kostnaden avseende kvartersmark bostäder.

Gemensamhetsanläggningar

Eventuell omprövning av gemensamhetsanläggning Kortedala GA:3, till att även innefatta byggnad för återvinning, avsett för förskolan.

Servitut

Servitut avseende parkering tecknas med fastighetsägare till fastighet Kortedala 90:8

Ledningsrätt

Det finns inga befintliga ledningsrätter inom planområdet. Kommunen genom Kretslopp och vatten, har ledningar som går genom planområdet och som kan omfattas av nybildning av 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.

Ledningsägare är 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, bör säkerställas med 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

Inga befintliga avtal berörs av planområdet.

Avtal mellan kommun och exploatör

En kommunintern upplåtelse kommer att ske mellan Fastighetskontoret och Lokalförvaltningen som reglerar markområdet för planerad förskola.

Avtal mellan kommun och övriga fastighetsägare

Avtal avseende fastighetsreglering ska tecknas mellan kommunen och fastighetsägaren till fastigheten Kortedala 90:5. Avtalsservitut avseende parkering ska även tecknas mellan kommunen och ägaren till fastigheten Kortedala 90:8.

Avtal mellan ledningsägare och exploatör

Inom kommunägda fastigheter kan finnas ledningar som omfattas av markupplåtelseavtal mellan Göteborg Stad och Göteborg Energi som reglerar Göteborg Energikoncernens ledningar inklusive tillhör 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: 3 kvartalet 2021

Antagande: 4 kvartalet 2021

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 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 trädbevuxta 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 grönsstrukturen 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 ca 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.

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 miljökvalitetsnormer överskrids.

- Inte påtagligt påverkar några områden eller natur som har erkänd nationell eller internationell skyddsstatus, 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

Med utgångspunkt i Sveriges sexton nationella miljökvalitetsmål har Göteborgs Stad valt ut de tolv mål som är viktigast för göteborgssamhället och skapat egna, lokala miljömål. Nedan beskrivs de lokala miljömål som bedöms vara relevanta för detaljplanen.

Planen leder inte till ökat transportbehov genom att förskolan förväntas få ett stort lokalt upptagningsområde. Infrastrukturen för cyklister och gående är mycket välutbyggd i området. Detta kan ge positiv effekt på miljömålen för *Begränsad klimatpåverkan*, *Bara naturlig försurning*, *Ingen övergödning* och *Frisk luft*.

Halter av bly och kvicksilver, strax över gränsvärdet för känslig markanvändning har påträffats inom planområdet. Målet *Giftfri miljö* påverkas positivt eftersom marken inom området ska saneras innan byggnation.

En dagvattenutredning har tagits fram för projektet där lokal rening av dagvatten föreslås. Målen om *Levande sjöar och vattendrag*, *Grundvatten av god kvalitet* samt *Ingen övergödning* påverkas därmed i positiv riktning.

Förslaget ger viss negativ påverkan på allmänt tillgängliga parkytor men sammantaget påverkas målet *God byggd miljö* positivt. Detaljplanen har anpassats till områdets arkitektoniska/kulturhistoriska värden.

Inga höga naturvärden har identifierats inom parkområdet. Asken i sydöstra delen av planområdet är dock en rödlistad art. En skyddsbestämmelse för asken har införts i plankartan. Målet om *Ett rikt växt- och djurliv* bedöms därmed inte påverkas i någon större omfattning.

Naturmiljö

Grönytor i form av öppen gräsyta, i den södra delen av området, kommer behöva tas i anspråk för förskolan. Asken i den sydöstra delen av planområdet kommer skyddas med en skyddsbestämmelse i plankartan.

Kulturmiljö

Större delen av planområdet omfattas av bevarandeprogrammet för kulturhistorisk bebyggelse. Programmet fokuserar på stadsplanen och bebyggelsen tidstrogna 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 2 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, skydd av träd samt reglering av allmänplats 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

Fastighetsnämnden får inkomster i form av årliga avgifter samt inkomst genom försäljning av del av fastighet Kortedala 90:7.

Fastighetsnämnden får, i egenskap av fastighetsägare, utgifter för förrätningskostnader.

Park- och Naturnämnden

Park- och Naturnämnden får ökade kostnader för drift och underhåll då del av befintlig fastighet för förskola planläggs som allmän plats park.

Kretslopp och vattennämnden

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

Lokalnämnden

Lokalnämnden får kostnader för kommunintern markupplåtelse, marksanering samt utförande av samtliga åtgärder inom kvartersmark. Avgifter enligt gällande taxa för VA, el, tele, bygglov och eventuell fjärrvärmeanslutning tillkommer. Lokalnämnden får även en utgift för ersättning för servitut avseende parkering.

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

Ekonomiska konsekvenser för enskilda fastighetsägare

Mark kommer att regleras från Kortedala 90:7 till Kortedala 90:5, genom fastighetsreglering. Lantmäteriförrättning bekostas av fastighetsägaren till Kortedala 90:5. Eventuell ersättning avtalas mellan parterna genom avtal, alternativt avgörs vid lantmäteriförrättning.

Överensstämmelse med översiktsplanen

Detaljplanen är i överensstämmelse med Översiktsplanen.

För Stadsbyggnadskontoret

Åsa Lindborg

Planchef

Anna-Karin Nilsson

Planarkitekt

Stefan Unger

Distriktschef

Robert Hanzén

Exploateringsingenjör