



# Göteborgs Stad

## Stadsbyggnadskontoret

### Samrådsredogörelse

Koncept 2017-10-30  
BN Datum: 2017-11-28  
Diarienummer: 0425/13  
Aktbeteckning: 2-5454

Disa Pettersson  
Telefon: 031-368 16 75  
E-post: [fornamn.efternamn@sbk.goteborg.se](mailto:fornamn.efternamn@sbk.goteborg.se)

### Detaljplan för Förskola vid Kullegatan, Krokslätt 180:1 och 708:511, inom stadsdelen Krokslätt i Göteborg

---

Detaljplanen är upprättad med normalt planförfarande enligt PBL 2010:900

## Samrådsredogörelse

### Handläggning

Byggnadsnämnden beslöt den 22/11 2016 att genomföra samråd för detaljplaneförslaget. Förslaget har sänts för yttrande enligt bifogad lista över samrådskrets, bilaga 1, under tiden 16-12-07 t.o.m 17-01-17.

Förslaget har varit tillgängligt på stadsbyggnadskontoret och på stadsdelsbiblioteket 16-12-07 t.o.m 17-01-17. Förslaget finns även tillgängligt på Göteborgs Stads hemsida: [www.goteborg.se/planochbyggprojekt/](http://www.goteborg.se/planochbyggprojekt/).

### Sammanfattning

Samtliga begärda synpunkter/yttranden har kommit in, förutom från Hyresgästföreningen i Västra Götaland, fastighetsägare för Krokslätt 147:2, Naturskyddsföreningen i Göteborg och tillgänglighetsrådgivare. Bland övriga har de flesta synpunkterna varit positiva till förslaget då de anser att området kommer användas mer effektivt samt få bättre tillgänglighet. Men det har också kommit invändningar avseende områdets geotekniska förutsättningar.

De allvarligaste invändningarna bland inkomna synpunkter gäller geostabiliteten och har framförts av Statens geotekniska institut samt Länsstyrelsen i Västra Götaland gällande skrivningen

” Av planhandlingarna framgår att vissa stabilitetsproblem kan föreligga i befintliga branta fyllnadsslänter och att viss risk för blockutfall finns inom den sydöstra delens bergsbrant samt sydost om kyrkan. Det framgår även att planerade sprängningsarbeten kan orsaka ytterligare bergstabilitetsproblem”.

Stadsbyggnadskontoret menar att de faktiska befintliga förhållandena har belysts i tillräcklig utsträckning i det geotekniska utlåtandet. Risker har identifierats för att kunna tas i beaktande och åtgärder inarbetas i avtal och beaktas i utförandeskede.

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

## **Inkomna synpunkter och stadsbyggnadskontorets kommentarer**

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

### **Kommunala nämnder och bolag m.fl.**

#### **1. Fastighetsnämnden**

Fastighetsnämnden tillstyrker förslaget för förskola vid Kullegatan, Krokslätt 180:1 m.fl. och översänder förvaltningens tjänsteutlåtande som eget yttrande till byggnadsnämnden.

Ur tjänsteutlåtandet: Fastighetsnämnden ställer sig positiv till den planerade byggnationen och anser att det är av vikt att tillgodose kraven på kommunal service i takt med att staden växer och förtätas. Detaljplanen möjliggör en effektiv användning av kommunens mark, genom att den nya byggrätten kan utöka antalet förskoleavdelningar inom en yta som till största delen redan nyttjas för förskoleändamål. Tillgängligheten till förskolan förbättras även genom den nya detaljplanen. Utifrån detta perspektiv bedöms planekonomin vara godtagbar.

Byggnadsnämnden har vid avgränsningen av detaljplanen tagit ett större grepp om området för att undvika att äldre detaljplaner ligger kvar för små områden. Fastighetsnämnden påtalar vikten av att det säkerställs att dessa administrativa åtgärder inte påverkar förutsättningarna för områden som är tänkta att bibehålla befintlig funktion, exempelvis Burås kyrka, och att åtgärden inte heller i övrigt föranleder ökade kostnader för projektet.

#### **Kommentar:**

Stadsbyggnadskontoret har noterat synpunkterna.

#### **2. Lokalnämnden**

Lokalförvaltningen har följande synpunkter på rubricerade detaljplan.

I planbeskrivningen till rubricerat planförslag anges att detaljplanen ska möjliggöra för nybyggnad av en förskola med 6-7 avdelningar.

På grund av svårigheten att finna andra tomter för ändamålet, stort behov i stadsdelen och tomtens läge med närhet till både skog och park i omgivningen anser lokalförvaltningen att det är acceptabelt trots att stadens mål när det gäller uteyta ej uppfylls.

Dock önskas att texten avseende antal avdelningar stryks ur planbeskrivningen och att om målet är att få plats med sju avdelningar, öka största byggnadsarea till 850 kvm på plankartan för att möjliggöra en byggnad för sju avdelningar.

#### **Kommentar:**

Antal avdelningar kommer strykas ur planbeskrivningen. Byggnadsarean kommer att utökas för byggrätt till BYA om 750 kvm men ytan minskas för komplementbyggnader till en bruttoarea (BTA) om 100 kvm. Dock är möjligheten för antal avdelningar fortfarande beroende av hur stor friyta som kan uppbringas.

### 3. Stadsdelsnämnden Centrum

Stadsdelsnämnden tillstyrker förslaget om detaljplan för förskola vid Kullegatan, då de ser det som positivt att utbudet av permanenta lokaler för förskola och skola i centrala Göteborg kan utökas. På den föreslagna tomten finns idag en förskola. Under förutsättning att en flexibel byggnad uppförs ger utökningen möjlighet till fler förskoleplatser eller till en skola för de yngsta skolbarnen beroende på vad som behövs vid aktuell tidpunkt.

Den föreslagna disponeringen av tomten ger goda förutsättningar för en bra varierad utemiljö med god möjlighet till pedagogiska inslag. Gårdens yta är mindre än vad som anges i Göteborgs Stads ramprogram för förskolor, men klarar kravet för skola för yngre barn. Intill förskolan finns dock parkytor som kan nyttjas för lek och utflykter.

Befintliga rörelsemönster och stigar i området måste beaktas när slutlig avgränsning av gården görs.

Det är positivt att planbeskrivningen anger ställningstagandet att parkeringsplatser har prioriterats ner till förmån för barns lekytor.

Den föreslagna angöringen till förskolan/skolan tillsammans med den befintliga angöringen till kyrkan och församlingshemmet innebär att Burås kyrkbacke blir mer aktiv och att parkeringsplatser för bilar mm kan samnyttjas i viss utsträckning.

Planområdet ligger nära kollektivtrafik med buss. Dock har denna kollektivtrafik inte förbindelse med de bostadsområden i sydöst som utvidgas under de närmast kommande åren och därmed utgör en viktig del av förskolans upptagningsområde.

#### **Kommentar:**

Stadsbyggnadskontoret har noterat synpunkterna.

### 4. Park- och Naturnämnden

Förvaltningens huvudsakliga synpunkter handlar dels om att planbeskrivningen behöver förtydligas med avseende på konsekvenser för park- och naturmark vid genomförande av detaljplanen, dels huruvida det är möjligt att justera plankartan i syfte att bevara en del uppvuxna träd på platsen. Uppvuxna träd med stort värde för platsen bör ges skyddsbestämmelse i det fall de bedöms vara möjliga att bevara.

Plankartan bör justeras för att undvika att föreslagen park- eller naturmark behöver tas i anspråk vid byggnation av huvud- samt komplementbyggnader.

Föreslagna lösningar avseende nya diken för dagvatten behöver studeras vidare med avseende på genomförbarhet och konsekvenser.

#### **Kommentar:**

Stadsbyggnadskontoret har noterat synpunkterna.

Träd med stora värden kommer att beskrivas i planbeskrivningen.

### 5. Kulturnämnden

Kulturnämnden är utan erinran mot förslaget.

### 6. Miljönämnden

Miljöförvaltningen bedömer att luftkvaliteten på platsen är tillräckligt god för föreslagna användning.

Ljudmiljön för hela förskolegården bedöms vara god. De beräknade nivåerna ligger under 50 dBA ekvivalentnivå och innebär att vi inte anser att det behövs någon bullerutredning för platsen.

Planförslaget innebär att en yta med träd och buskar samt gräsmatta tas i anspråk. Vi har deltagit i utvärdering av behovet för kompensationsåtgärder och vi håller med i den bedömning som gjordes att större träd och parkmark ska kompenseras om de försvinner. Vi anser att den dagvattenutredning inklusive föreslagna åtgärder som bifogas planhandlingen är tillräckliga.

Vi anser att den historiska inventeringen som gjorts på platsen är tillräcklig för att avgöra att det inte är risk för föroreningar i marken. Vi gör därför bedömningen att inga ytterligare utredningar behövs.

Vi ser positivt på förslaget att skapa ett cykelförråd i syfte att få fler att cykla. Vi ser det också som positivt att man prioriterar storleken på barnens lekyta framför att skapa fler parkeringsplatser.

En avstämning har gjorts mot de lokala miljömålen som vi bedömer som tillräcklig. Vi uppskattar att SBK beskriver både negativa och positiva konsekvenser för miljömålen.

#### **Kommentar:**

Stadsbyggnadskontoret har noterat synpunkterna. Kompensationsåtgärder för nedtagna grova träd föreslås genomföras i slänten mellan Buråsparken och förskolan genom röjning och nyplantering av träd. När naturmark tas i anspråk för förskolegård kan detta inte ersättas inom planområdet men föreslås kompenseras dels genom insatser (röjning) i de kvarvarande naturområdena/slänterna och dels föreslås att den befintliga lekplatsen kompletteras så att platsen stimulerar till liknande lek som i den kuperade terräng som går förlorad. Detta föreslås ske genom att större träd och lekbuskage planteras i anslutning till lekplatsen samt att utmanande lek såsom klätter- och balansredskap adderas.

### **7. Kretslopp- och Vatten**

Kretslopp och vatten ser följande behov av ändringar i planhandlingarna:

- Plankartan bör kompletteras med prickmark och u-område i förskoletomtens östra hörn för att säkra tillgång till befintliga allmänna VA-ledningar.
- Om avfallshanteringen ska kunna placeras i komplementbyggnad behöver planbestämmelse för detta ändamål finnas inom 25 meter från angöringsplats för avfallsfordon.

Viktigt att beakta i planarbetet:

Befintliga ledningar ligger enligt plankartan på parkmark. Det är viktigt att säkerhetsställa att tillgängligheten till ledningarna bibehålls och att träd inte planteras i närheten med hänsynstagande enligt bifogad information.

Kretslopp och vatten ser inga ytterligare behov av ändringar i planhandlingarna vad gäller avfallshanteringen men skickar med synpunkter att beakta i vidare arbete.

Planområdet ligger i närheten av en bergsanläggning. Vibrationsskapande arbeten ska utföras så att skador ej uppkommer på bergsanläggning eller i dess installationer. Förbetsiktning av bergsanläggning och installationer ska utföras. Kretslopp och vatten ska kontaktas tidigt i planeringsskedet, minst 6 månader innan arbetet ska utföras.

#### **Kommentar:**

Stadsbyggnadskontoret har noterat synpunkterna. För allmänna ledningar som är placerade på allmän platsmark görs inga beteckningar med u-område på detaljplanekarta. För ledningsdragning på kvartersmark görs u-område om ledningar passerar område. I detta fallet passerar inte ledningarna kvartersmarken.

### **8. Göteborgs Parkeringsbolag AB**

Parkeringsbolaget har inga synpunkter på förslaget eftersom parkering löses på egen tomtmark och mobilitetsfrågan är tillräckligt omhändertagen.

## **9. Göteborgs Energi Nät AB GENAB**

För befintliga och nya elanläggningar inom kvartersmark skall ledningsrätt upplåtas.

### ***Kommentar:***

Stadsbyggnadskontoret har noterat synpunkten.

## **10. Göteborg Energi Fjärrvärme**

Göteborg Energi har driftsatta fjärrvärmeledningar inom planområdet, både befintlig förskola och kyrkan är anslutna till fjärrvärmenätet.

Om befintlig förskola skall rivas så är det viktigt att Göteborg Energi får reda på detta i god tid så att de kan koppla ur befintlig fjärrvärme samt skrota fjärrvärmecentralen.

Vidare så ser det ut som om servisledningen som matar kyrkan med fjärrvärme måste flyttas, detta måste göras innan byggnationen av den nya förskolan kan påbörjas. Vi behöver få planstöd för vår fjärrvärmeledning i planen för det nya läget som den kommer att förläggas i.

2017-06-28 meddelar Göteborg Energi att de kan ansluta fjärrvärme över Burås Kyrkbacke.

### ***Kommentar:***

Stadsbyggnadskontoret har noterat synpunkten.

Kostnadsersättning kommer ske vid eventuell ny anslutning mot kyrkan.

## **11. Göteborg Energi Gasnät AB GEGEAB**

GEGAB har inga driftsatta gasledningar i anslutning till "Kullegatan" enligt "Plankarta, illustrationsritning och grundkarta" och har därmed inget att erinra. Dock vill vi påpeka att det kan finnas urkopplade gasledningar, så kallade "Kryssade" ledningar i eventuell samlingskarta. Dessa är urkopplade och att betrakta som metallskrot.

## **12. Göteborg Energi GothNet AB**

Gothnet är utan erinran. De har kanalisation i området och kan ansluta fastigheterna om önskemål finnes.

## **Statliga och regionala myndigheter m.fl.**

### **13. Länsstyrelsen**

Har följande synpunkter:

Detaljplanens föreslagna markanvändning behöver i detaljplaneskedet visas som lämplig utifrån geotekniska aspekter, enligt nedan. Om väl detta görs har Länsstyrelsen i övrigt inga synpunkter på föreslagen markanvändning, utan ser positivt på planen.

### **Prövningsgrunder enligt PBL 11 kap. 10§**

Enligt 11 kap. 10 § ska Länsstyrelsen överpröva kommunens antagandebeslut av en plan eller områdesbestämmelser om dessa kan antas strida mot någon av de fem prövningsgrunderna.

Hälsa och säkerhet - geoteknik

Av planhandlingarna framgår att vissa stabilitetsproblem kan föreligga i befintliga branta fyllnadsslänter och att viss risk för blockutfall finns inom den sydöstra delens

bergsbrant samt sydost om kyrkan. Det framgår även att planerade sprängningsarbeten kan orsaka ytterligare bergstabilitetsproblem.

Statens geotekniska institut (SGI) har lämnat ett yttrande (daterat 2017-01-11), vilket bifogas här i sin helhet. Länsstyrelsen hänvisar till SGI:s yttrande i sin helhet och gör ingen annan bedömning än SGI.

### **Behovsbedömning**

Kommunen bedömer att förslaget inte innebär betydande påverkan på miljön. Länsstyrelsen delar kommunens åsikt, således behöver inte en miljökonsekvensbeskrivning tas fram.

Länsstyrelsens samrådsyttrande har bilagts, se bilaga 1.

### **Kommentar:**

Se kontorets synpunkter under följande punkt.

## **14. Statens geotekniska institut**

### *Inkom via Länsstyrelsen*

Med hänvisning till 2 kap 4-5§ PBL vill SGI påminna om att geotekniska aspekter såsom säkerhetsfrågor avseende skred, ras och erosion ska klarläggas i planskedet. Är de faktiska förhållandena sådana att det inte klart och entydigt kan uteslutas risker för att detaljplanens område kan beröras, direkt eller indirekt, av skred eller ras ska stabilitetsutredning utföras. Den geotekniska utredningen ska utföras till minst detaljerad nivå enligt IEG Rapport 4:2010 alt. IEG Rapport 6:2008. Det går alltså inte att vänta med att utreda stabiliteten för fyllnadsslänterna till senare skeden. Framkommer det att det erfordras åtgärder eller restriktion för att marken ska vara lämplig efter utredning ska dessa regleras i detaljplanen.

Det är viktigt att tillse att tillräckligt utrymme finns inom planområdet för att eventuella stabilitetshöjande åtgärder ska kunna vidtas.

SGI anser att det behöver tydliggöras vilka eventuella åtgärder som krävs för att säkra dessa slänter, oavsett verkställande av planerad bebyggelse. Eventuella sådana åtgärder behöver säkerställas i planen och när det gäller blivande permanenta bergsslänter och betonar vikten av att detta säkerställs i planen på ett plantekniskt godtagbart sätt.

### **Kommentar:**

Kontorets menar att det finns möjliga lösningar som gör marken lämplig och att de befintliga förhållandena har belysts i tillräcklig utsträckning i det geotekniska utlåtandet. Risker har identifierats för att detta skall kunna tas i beaktande och åtgärder kan inarbetas i avtal och beaktas i utförandeskedet.

Kontoret menar att det finns tillräckligt utrymme vid planområdet för att stabilitetshöjande åtgärder ska kunna vidtas.

Det behövs ingen särskild planbestämmelse eftersom detta kommer fångas upp i bygglövskedet samt säkras i de avtal som kommunen förbereder för fastigheten.

Angående säkring för blockutfall för de bergsslänter som inte berörs eller påverkas av planerad bebyggelse kommer de att nämnas i avtal med exploatören för att säkerställa att dessa åtgärder utförs i samband med exploateringsarbetet.

## **15. Lantmäterimyndigheten i Göteborg**

Lantmäterimyndigheten framhåller att om det ska bildas ledningsrätt för allmänna ledningar inom kvartersmark så krävs u-område på plankartan. (Idag finns ingen bildad

ledningsrätt inom planområdet). För fastigheten Krokslätt 180:1 gäller även fastighetsindelningsbestämmelser (1480K-III-6158) som kommer att upphöra när detaljplanen vinner laga kraft. Det bör stå både på plankartan och i planbeskrivningen. Tidigare handläggare på lantmäteriafdelningen har påpekat att en liten del av gång/cykelvägen (västra hörnet av Krokslätt 54:3, Poseidons fastighet) kanske borde rättas till att kunna ingå i allmän plats. Idag är det placerat inom område för kvartersmark. Ny användningsgräns mellan Krokslätt 147:2 och allmän plats/gata behöver kanske justeras något.

**Kommentar:**

Område med beteckning u kommer i detta fall inte användas inom kvartersmark eftersom ledningar inte kommer passera över fastigheten.

Administrativ bestämmelse angående fastighetsindelning kommer att införas både på plankarta och i planbeskrivningen.

Önskemål om en justering av en liten del av gång/cykelvägen kommer ej genomföras då det berör ytterligare en detaljplan.

Justering av gräns mellan Krokslätt 147:2 och allmän plats/gata kommer att ske.

**16. Trafikverket**

Trafikverket vill informera om att en portal för trängselskatt finns på Fridkullagatan, strax norr om planområdet. Ledningar till portalen är lagda på västra sidan om Fridkullagatan i höjd på planområdet. Staden eller exploatören ska anmäla markarbeten i verktyget Ledningskollen för att se att inga ledningar påverkas negativt.

**Kommentar:**

17. Stadsbyggnadskontoret har noterat synpunkten.

**18. Skanova Nätplanering D3N**

Skanovas anläggningar inom och intill aktuellt område för Buråskyrkans försörjning av tele-/dataförbindelser passerar via befintlig förskolebyggnad och måste flyttas då byggnaden rivs.

**Kommentar:**

Befintliga ledningar föreslås förläggas till Burås Kyrkbacke.

**Sakägare**

**19. Sakägare, Krokslätt 147:1**

Göteborgs Småkyrkofond, tomträtthavare, har haft samråd med sina brukare, Johannebergs församling och har inget i sak att erinra förslagna åtgärder men menar också att kyrkan besöks både helgdag som vardag och förutsätter att de parkeringsplatser som tidigare låg på kvartersmark och nu blir flyttade till allmänplatsmark fortfarande kommer gå att använda vid kyrkobesök. De vill även kunna använda parkeringarna vid förskolan (som ligger på kvartersmark) vid behov om söndag och helgdagar.

**Kommentar:**

Avtalen med Buråskyrkans förvaltning skall ses över.

## Ändringar

Stadsbyggnadskontoret bedömer att det med följande ändringar är lämpligt att gå vidare med förslaget.

Utöver mindre justeringar av förskoleområdet föreslås följande:

- Justering av gångvägarna framför förskola för att få mer sammanhängande gräsytor och fredsutrymme för den stora aspen som står där idag.
- Fastighetsreglering sker med Krokslätt 147:2 för att få sammanhållen gata.
- Justerad byggrätt för förskolan, komplementbyggnadsområdet minskas till förmån för byggrättsområdet som justerats till något större byggrätt. Friyta kvarstår.

Fredric Norrå  
Planchef

Disa Pettersson  
Planarkitekt

## **Bilaga 1 - Lista över samrådskrets**

### **Kommunala nämnder och bolag m.fl.**

Fastighetsnämnden  
Göteborg Energi AB (Fjärrvärme)  
Göteborg Energi Gasnät AB  
Göteborg Energi GothNet AB  
Göteborg Energi Nät AB  
Kretslopp och Vatten  
Kulturnämnden  
Lokalnämnden  
Miljö- och klimatnämnden  
Park- och naturnämnden  
Stadsdelsnämnden i Centrum  
Stadsledningskontoret  
Lokalsekretariatet  
Trafiknämnden

### **Statliga och regionala myndigheter m.fl.**

Lantmäterimyndigheten  
Länsstyrelsen  
Skanova Nätplanering D3N

### **Sakägare**

Göteborgs Kyrkonämnd  
Sakägare enligt fastighetsförteckning

### **Bostadsrättsinnehavare, hyresgäster, boende**

Hyresgästfören. Region V Sverige

### **Övriga**

Naturskyddsföreningen i Gbg  
Tillgänglighetsrådgivare

## **Bilaga 2 - Länsstyrelsen Västra Götalands läns yttrande**

- 01 LST:s yttrande
- 02 LST:s bil. 1 SGI
- 03 LST:s bil. 2 Trafikverket