



Samrådsredogörelse

Utfärdat: 2020-06-24
Diarienummer: 0543/14
Aktbeteckning: 2- 5559

Martin Trpkovski
Telefon: 031-368 17 89
E-post: martin.trpkovski@sbk.goteborg.se

Detaljplan för förskola och studentbostäder vid Kungsladugårdsskolan inom stadsdelen Kungsladugård

Samrådsredogörelse

Handläggning

Stadsbyggnadskontoret har, på uppdrag av Byggnadsnämnden, genomfört samråd för detaljplaneförslaget med standard planförfarande. Förslaget har sänts för yttrande under tiden 3 juli 2019 – 10 september 2019.

Planförslaget har skickats ut enligt bifogad lista över samrådsrets.

Förslaget har under samma tid varit tillgängligt på stadsbyggnadskontoret. Förslaget finns även tillgängligt på Göteborgs Stads hemsida: www.goteborg.se/planochbyggprojekt.

Sammanfattning

Inkomna yttranden berör i huvudsak bevarande av träd, kulturmiljö, markmiljö, ljudmiljö samt säkerställandet av förskolegård.

Miljöförvaltningen och Länsstyrelsen har framfört att det behövs förtydligande avseende markmiljö och efterbehandlingsåtgärder.

Kontoret har bedömt att förslaget krävt mindre justeringar med hänsyn till bland annat beskrivande text om gestaltning av byggnaden, förtydligande om skydd av träd, upplysningstexter i plankartan, redovisning av skol- och förskolegård samt förtydligande avseende markmiljön.

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap 10 § PBL och nu kända förhållanden att ett antagande av detaljplanen enligt förslaget inte kommer att prövas, förutsatt att synpunkterna gällande förorenad mark hanteras till granskningen. Länsstyrelsen

meddelar i sitt yttrande att man delar kommunens bedömning om att förslaget inte innebär betydande påverkan på miljön.

Framförda synpunkter har i övrigt till stor del kunnat beaktas genom mindre ändringar i planhandlingarna och förtydliganden i planbeskrivningen.

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

Inkomna synpunkter och stadsbyggnadskontorets kommentarer

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

Kommunala nämnder och bolag m.fl.

1. Fastighetsnämnden

Har inget att erinra mot samrådshandlingen.

Kommentar:

Noteras.

2. Förskolenämnden

Förskolenämnden tillstyrker förslag till detaljplan för förskola och studentbostäder vid Kungsladugårdsskolan med hänsyn tagen till synpunkterna i förvaltningens tjänsteutlåtande enligt nedanstående punkter.

Samnyttjan

Förslaget bygger på att byggnaden ska rymma förskola tillsammans med studentbostäder. Bostäderna kommer att ligga ovanpå och bredvid förskolan. Att ha många små bostäder ovanpå förskolan innebär med största sannolikhet stor påverkan på förskolans planlösning. Detta då det kommer att behövas mycket vatten och avlopp till lägenheterna och det genererar genomföringar som behöver passera förskolan. Detta behöver bevakas särskilt i senare skede.

Byggrätt

Byggrätten inom planen är strikt begränsad. Byggnaden blir relativt smal vilket kan göra det mindre fördelaktigt för förskolans planlösning. Marken utanför byggnaden är i plankartan prickad hela vägen in till fasaden. Det innebär att inga komplementbyggnader får

uppföras. Förskolan är i behov av förrådsyta för att förvara pedagogiskt material.

Barnkonsekvensanalys

Det behöver utföras en barnkonsekvensanalys där barnen på förskolan få vara en del i att utforma sin miljö. Det är också viktigt att erfarenheterna som pedagogerna i befintlig förskola besitter tas i beaktan. Det kan handla om rörelsemönster, hur de använder miljön idag etc.

Utemiljö

Det är viktigt att bevaka att förskolegården verkligen får möjlighet att breda ut sig över nästa fastighet vilket motsvarar en bit av parkområdet, annars kommer förskolegården bli allt för liten.

Parkering

Detaljplanen hänvisar till stadsdelens bedömning av parkering. Förskoleförvaltningen har ingen egen parkeringspolicy utan följer stadens gemensamma riktvärden.

Kommentar:

Med hänsyn till befintlig miljö är det inte aktuellt med en bredare byggnad, det finns lite utrymme för placeringen av byggnaden inom byggrätten. Behoven måste inrymmas i medgiven byggrätt. Av kulturmiljöhänsyn ska inga komplementbyggnader uppföras på tomten. Alla funktioner ska inrymmas i huvudbyggnaden. Utformningen av planlösningen behöver detaljstuderas och bevakas i bygglov och i samförstånd mellan lokalförvaltningen och exploatören.

En barnkonsekvensanalys med berörda har tagits fram under planarbetet och finns sammanställd i planbeskrivningen. Önskemålet om att barn ska få vara med och utforma sin miljö blir en fråga i ett senare skede för lokalförvaltningen ihop med exploatören att diskutera.

Förutsättningar finns inom gällande detaljplaner att skapa friyta som uppfyller Göteborg stads krav på 35 m² per barn. Fastighetskontoret och exploatör ska teckna avtal kring genomförandet och där kommer säkerställas att förskolan får tillgång till tomtyta på fastigheten 31:5. Detta i syfte att åstadkomma att förskolan får tillräckligt stor friyta. Hyresavtal behöver i framtiden också reglera vilken yta som ska kopplas till förskolan.

Text angående stadsdelens bedömning av parkering tas bort från planbeskrivningen.

3. Göteborg Energi

Har följande synpunkter:

Göteborg Energi Nät AB

Vi har tagit del av ovanstående ärenden detaljplan för förskola och studentbostäder vid Kungsladugårdsskolan:

Inom området för detaljplanen finns befintliga serviser till skolan samt till de befintliga bostäderna. Strax utanför planområdets nordvästra hörn har Göteborg Energi Nät AB, nedan kallad GENAB en befintlig transformatorstation med tillhörande ledningar.

Den tillkommande exploateringen vid uppvärmning med fjärrvärme kan anslutas till elnätet men en del ombyggnad och utbyggnad av elnätet i området behöver göras.

För befintliga och nya elanläggningar inom kvartersmark skall ledningsrätt upplåtas.

Göteborg Energi Fjärrvärme och Fjärrkyla samt Signalkablar

Fjärrvärme, befintliga byggnader inom området är anslutna till fjärrvärmenätet

- Förskola som kommer att rivas
- Kungsladugårdsskolan
- Befintliga studentbostäderna

Det är viktigt att avtalet för förskolan sägs upp i god tid innan rivningsarbetena påbörjas. Vi får utreda vidare när vi har mer information om vad som skall byggas effektmässigt för att se var vi kan ansluta mot befintligt nät.

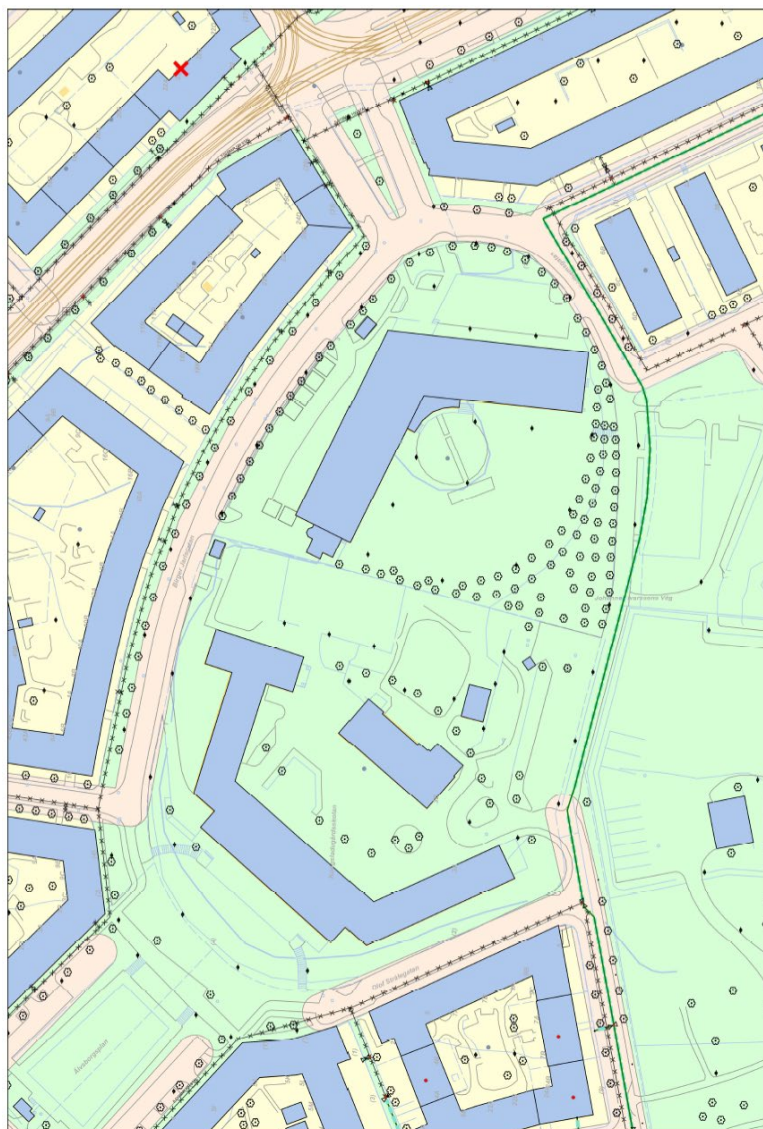
I övrigt inga synpunkter på samrådshandling gällande Detaljplan för Förskola och studentbostäder vid Kungsladugårdsskolan

Göteborg Energi Gasnät AB (GEGAB)

GEGAB har en driftsatt gasledning i södra delen av området, Fridhemsgatan och Lilla Fridhemsgatan. Se grön linje i bifogad fil.

Gasledningar i Olof Strålegatan och Birger Jarlsgatan är inte driftsatta, svarta kryssade linjer i filen.

Gasledningarna måste beaktas vid projektering och genomförande. Göteborg Energis "Bestämmelser vid markarbeten" skall följas.



Gasledningar

Göteborg Energi GothNet AB

Inom planområdet har Göteborg Energi GothNet AB befintliga ledningar och kanalisation som måste beaktas och hanteras inom projektet. Dessa är redovisade på samlingskartan.

Vi är intresserade av att delta i kommande projektering för att tillgodose behovet av fibertjänster inom planen och bevaka vad som behöver göras med befintligheterna.

Kommentar:

Stadsbyggnadskontoret noterar och har vidarebefordrat yttrandet till berörda förvaltningar och exploatör. Synpunkterna påverkar inte detaljplanens utformning.

4. Grundskolenämnden

Grundskolenämnden tillstyrker förslag till detaljplan för förskola och studentbostäder vid Kungsladugårdsskolan med hänsynstagande till synpunkterna i förvaltningens tjänsteutlåtande.

Det är positivt att en utökning av Kungsladugårdsskolans kapacitet möjliggörs genom förslaget till detaljplan. Förvaltningen önskar medverka i fortsatt bearbetning av förslaget till detaljplan för Kungsladugårdsskolan.

Solstudie och ljudmiljöstudie

Den nya byggnaden får byggas upp till ca fem våningar hög sydöst om befintlig skolgård. Skolgårdens förändring behöver analyseras. Skuggningen av skolgården kommer att öka och ljudmiljön kommer att förändras. I utsända handlingar saknas solstudie och en studie av ljudmiljön på skolgården. I fortsatt bearbetning av detaljplanen behöver sådana tas fram.

Barnkonsekvensanalys

Barnkonsekvensbeskrivning saknas i tillgängligt material. I fortsatt bearbetning behöver en sådan tas fram. Barn från skolan och förskolan bör medverka i både inventeringsfas och analys av det slutliga förslaget. För att det ska vara möjligt för skolan att medverka i dialogarbetet behöver tidpunkten samordnas i god tid innan, ansvaret för samordning och genomförande ligger hos stadsbyggnadskontoret.

Parkering och mobilitet

I parkerings och mobilitetsutredningen, daterad februari 2019, anges att verksamheten bedrivs av stadsdelsförvaltningen Majorna-Linné och utredningen hänvisar till stadsdelens principer för verksamhetsanknutenparkering. Utredningen behöver uppdateras med aktuella verksamhetsförvaltningar och deras inriktningar i parkerings och mobilitetsfrågor.

Angöring och skolgård

Storkök och förskola är transportintensiva verksamheter. Inlastning till storkök innebär dagliga transporter både till och från samt även viss uppställning av tillfällig karaktär. Det är angeläget att inga transporter inkräktar på skolgården. Det bör regleras i detaljplanen att inga transporter får ske vid byggnadens långsidor mot skolgård.

Genomförandet innebär att skolgården behöver om disponeras, detta bör bekostas av exploatören. I samband med genomförande av detaljplanen tas en del av skolgården i anspråk. Den bollplan som försvinner behöver kompenseras så snart den tas i anspråk under genomförandet.

Flera olika folkhälsoundersökningar, både på internationell och nationell nivå, om barns fysiska aktivitet har de senaste åren visat att

barns fysiska aktivitet är störst under skolveckorna. Det är ett trendbrott då tidigare undersökningar visat motsatsen, det vill säga att barn tidigare varit mer fysiskt aktiva de lediga dagarna. Skolgårdarnas betydelse kan därmed sägas ha ökat. Det är därför viktigt att säkerställa att eleverna får möjlighet till bra utevistelse under skoldagen. Skolgårdsyta avsedd för rastverksamhet får inte minskas.

Kommentar:

Planbeskrivningen har kompletterats med solstudie.

En ljudmiljöstudie kring ljudmiljön av skolgården avses inte att tas fram, då det i detaljplaner endast hanteras externt buller från till exempel väg och spårväg. I detta fall bedöms inte buller från väg och spårväg vara ett problem. Förutsättningarna för att få en skolgård med god ljudmiljö finns. Arbetet med att åstadkomma en god ljudmiljö på skolgården är förmedlad till exploatören som avser att inkomma med möjliga lösningar vid bygglovsansökning.

Det finns heller inga hinder i detaljplanen för att verksamhetsutövaren kan genomföra åtgärder som dämpar ljudnivåerna från den egna verksamheten. Det kan gälla val av markbeläggning så väl som gröna ytor och avskärmningar. Ytterligare förutsättningar som påverkar ljudmiljön positivt är att förskolegården och skolgården enligt förslaget separeras. Ljudnivån från förskolegården bedöms ej påverka Kungsladugårdsskolan i lika stor utsträckning som den gör idag då gårdarna kommer att befinna sig på två olika sidor om ny bebyggelse.

Angående barnkonsekvensanalys se svar till Förskolenämnden.

Parkerings- och mobilitetsutredningen har uppdaterats enligt gällande anvisningar.

Vändplatsen är utökad i det nya trafikförslaget, planområdet är något utvidgat för att rymma denna. Förutsättningar finns härmed för att lösa angöring på ett säkert sätt inom kvartersmark. Verksamhetsansvarig måste tillse att säkerheten på kvartersmark i förhållande till ändamålet upprätthålls genom säkerhetsåtgärder, detta är inget som regleras i detaljplanen.

Bollplanen som tas i anspråk kommer att kompenseras med åtgärd på skolgården. Samtal förs mellan berörda parter.

Genom rivning av befintlig förskola ökas skolgårdens yta motsvarande bollplanens storlek. Fastigheten 31:5 kommer att utökas genom fastighetsreglering och den nya förskolan kommer därmed att ha förutsättningar att åstadkomma friyta enligt Göteborgs Stads

riktlinjer. Hela fastigheten 31:5 medger skoländamål. Se redovisning av ytor i planbeskrivningen.

5. Kulturnämnden

Kulturförvaltningen tillstyrker detaljplaneförslaget.

Den föreslagna byggnadsvolymen ger en mycket bra rumslig lösning, och det är bra att tillföra boende i detta läge. En större skolgård, nya lokaler för matsal och förskola är positivt, liksom att en tydligare tvärkoppling skapas mellan Birger Jarlsgatan och gångvägen söder om skolan.

Arkeologi

Kulturförvaltningen anser att exploateringen vad gäller byggnation, planteringar och trafikapparat i samband med bygge av ny förskola vid Kungsladugårdsskolan är av sådan omfattning att fornlämning Göteborg 18 berörs. I planhandlingen anges att länsstyrelsen skall kontaktas för bedömning av arkeologisk insats. Det är också Kulturförvaltningens åsikt.

Bebyggelse

Byggnadsvolymen är mycket väl anpassad till platsen och en bra lösning för platsens kulturmiljövärden, gällande de byggda såväl som de gröna strukturerna. En omsorg om utformningen kommer att krävas för god anpassning till platsen, vilket också uttrycks i planbestämmelser.

Kommentar:

Noteras. Kontakt med Länsstyrelsen har tagits och resulterat i att tillstånd till ingrepp krävs och kommer sannolikt eller kan komma att förenas med villkor om arkeologisk undersökning. Förtydligande har gjorts i planbeskrivningen.

6. Kretslopp och vatten

- Följande ska anges på plankartan: "Inom området finns underjordisk anläggning som innebär restriktioner vid byggande och markarbeten. Innan bygg- eller marklov beviljas ska samråd ske med Kretslopp och vatten".

- Förslagsvis bör rubriken "Dagvatten" i planbeskrivningen ändras till "Dagvatten och skyfall" eftersom innehållet omfattar både dagvatten och skyfall.

- Följande text ska finnas som allmän bestämmelse i plankartan: "För att anslutning med självfall ska tillåtas, ska lägsta golvnivå vara minst 0,3 meter över marknivå i förbindelsepunkt med hänsyn till risk för uppdämning i allmänt dag- och spillvattensystem."

Utöver ovanstående ändringar är följande information viktig att beakta i planarbetet:

Dagvattenhantering

En dagvatten- och skyfallsutredning har tagits fram av Kretslopp och vatten (2018-09-10). Med föreslagna lösningar i utredningen uppnås Göteborgs stads rikt- och målvärden och föroreningsmängderna minskar efter exploateringen för samtliga parametrar. Planerad exploatering bedöms ej försämra möjligheterna för recipienten att uppnå MKN.

Allt dagvatten ska passera fördröjningsanläggning innan anslutning till allmänt nät. I de fall detaljplanen medger bebyggelse ut till fastighetsgräns ska dagvatten ledas in på innergård för fördröjning. Materialval för utvändiga ytor ska väljas med omsorg om miljön. Till exempel ska oskyddade ytor av koppar eller zink undvikas för att minska risken för föroreningar i dagvattnet.

Kretslopp och vatten är positiva till att plankartan säkerställer angöring och vändyta för avfallsfordon intill den nya byggnaden. Förvaltningen ser inget behov av ändringar i planhandlingarna gällande avfall men under rubriken avfall i yttrandet finns viktig information till exploitören att ta hänsyn till vid projektering och genomförande av detaljplanen.

Det är viktigt att beakta att det inom planområdet finns en underjordisk anläggning som innebär restriktioner vid byggande och markarbeten.

Kapaciteten på befintligt ledningsnät bedöms vara tillräcklig.

Kapaciteten på allmänt ledningsnät för dricksvatten medger uttag av brandvatten och uppfyller planens krav på brandvatten.

Exploateringen bedöms inte försämra skyfallssituationen för nedströms bebyggelse.

Förutsättningar för anslutning

Anslutning till allmänt ledningsnät kan ske i Birger Jarlsgatan. Eventuellt kan dagvatten anslutas till ledningsnät söder om planområdet (Fridhemsgatan/GC-bana). Fastigheten Kungsladugård 31:5 har idag förbindelsepunkt för dricksvatten och kombinerat avlopp (spill- och dagvatten) i Birger Jarlsgatan, nordost om planområdet, som kan användas om nyexploateringen kommer att ingå i denna fastigheten. Uppskattningsvis behöver dricksvattenservisen dimensioneras upp alternativt ytterligare en servis förläggas till följd av nyexploateringen. Eventuellt gäller detta även den kombinerade

servisen beroende på sannolikt förväntat flöde. Då förläggs separat spill och dagvattenservis. Inför granskningsperioden behöver behoven av detta utredas. Kungsladugård 31:4 har idag en dagvattenservis i Fridhemsgatan/GC-banan söder om planområdet som efter ny fastighetsindelning kommer att ligga i anslutning till Kungsladugård 31:5. Eventuellt övertag av denna servis från 31:4 till 31:5 behöver utredas inför granskningsperioden.

Kommentar:

Följande har formulerats genom planbestämmelser på plankartan

- restriktioner vid byggande och markarbeten
- villkor vid anslutning med självfall

Planbeskrivningen justeras med följande:

Rubriken "Dagvatten" har justerats enligt förslag. Miljöaspekterna kring materialval läggs in i planbeskrivningen.

Frågor kring anslutningar är omhändertagna och dialog har hållits med Kretslopp och Vatten. Slutlig lösning kommer att diskuteras vidare och hanteras under projekteringsfasen. Förtydligande har gjorts i genomförandebeskrivningen.

Yttrandet har vidarebefordrats till exploatören.

7. Lokalnämnden

Lokalförvaltningen har inget att erinra mot rubricerad detaljplan men vill uppmärksamma att på grund av att förskolegårdens lektyta är belägen på intilliggande fastighet, (Kungsladugård 31:5), och därmed ej inom föreslagen detaljplan, bör en fastighetsbildning upprättas som reglerar delen av lekgårdens yta så att total yta för utevistelse säkerställs om 35m²/barn. Dessutom ska detta regleras mellan parterna i separat avtal.

Kommentar:

Avsikten är att reglera in del av 31:4 till 31:5 härigenom säkerställs att tillräcklig friyta på förskola finns inom samma fastighet.

Fastighetskontoret och exploatör ska teckna avtal kring genomförandet och där kommer säkerställas att förskolan får tillgång till tomtyta på fastigheten 31:5. Detta i syfte att åstadkomma att förskolan får tillräckligt stor friyta. Förskolans gårdsyta måste regleras i samma avtal som uthyrning av lokaler för förskolans verksamhet.

8. Miljö-och klimatinämnden

Naturmiljö

Planförslaget innebär att även delar av parkmiljön på intilliggande

fastighet Kungsladugård 31:5 kommer att hägnas in och ingå i den nya förskolegården. Denna åtgärd sker utanför aktuellt planområde och på kvartersmark, men är en konsekvens av planförslaget. Enligt gällande detaljplan (1480K-II-4666) för fastigheten Kungsladugård 31:5 ska parkanläggningen bevaras. I planen står vidare att ”parken behövs för studenternas alternativt elevernas utevistelse och som avskärmning mot den kommunala skolan på intilliggande fastighet” (sida 3). Vi bedömer att det finns en stor osäkerhet i vilken utsträckning träden och parken kommer att kunna bevaras när markanvändningen förändras. Miljön kommer att förändras då verksamheten orsakar slitage och gör anpassningar efter sina behov, vilket förändrar förhållandena för träden och förutsättningarna för att de ska finnas kvar. Vi anser att hela förskolegården ska ingå i planområdet så att parkens förändrade användning prövas. På så vis kan konsekvenser synliggöras och eventuella anpassningar av planen göras.

I detta sammanhang bör det även förtydligas vilka träd i parkanläggningen som är biotopskyddade. Många av träden står i rad, men det behöver klargöras om de kan anses bilda en allé eller ej och om de därmed ingår i det generella biotopskyddet. I planbeskrivningen används formuleringen att parken på fastigheten Kungsladugård 31:5 är ”skyddad” genom den planbestämmelse som gäller för parkanläggningen. Enligt vår uppfattning innebär bestämmelsen inte nödvändigtvis att de enskilda träden i parkanläggningen är skyddade. Det är därför relevant att bedömningen om biotopskydd av träden är tydlig.

I planbeskrivningen anges att befintliga trädrader med oxel och lind (på var sida om den nya byggnaden) bedöms omfattas av det generella biotopskyddet samt att trädraderna kommer att kunna bevaras med föreslagen placering av byggnaden. Vi noterar dock att byggnaden hamnar nära trädraderna, vilket generellt innebär en risk att träd tar skada. Vi anser att det i planbeskrivningen bör tydliggöras på vilka grunder stadsbyggnadskontoret gör bedömningen att träden ska kunna bevaras med föreslagen placeringen av byggnaden. Eventuella planerade skyddsåtgärder för att säkra att träden inte tar skada bör också nämnas. För att undvika att skada trädens rötter, bör man till exempel undvika att asfaltera under trädens kronor.

I nuläget står ingenting om eventuell påverkan på fristående träd, det vill säga träd som inte ingår i de biotopskyddade alléerna. Vi har noterat två träd som vi anser ska bevaras. Det är ett körsbärsträd strax utanför norra delen av planområdet samt ett grövre träd (av för oss okänd exotisk art) i sydöstra delen av planområdet. Dessa träd är värdefulla uppvuxna äldre träd. Vi anser att det exotiska trädet som ligger inom planområdet bör säkras genom en skyddsbestämmelse (n-bestämmelse) i plankartan. Körsbärsträdet bör pekas ut på lämpligt vis i planhandlingarna, så att det också kan bevaras utan att ta skada vid planens genomförande.

Dagvatten

Vi anser att planbeskrivningen bör bli tydligare kring vilka lösningar som föreslås för fördröjning och rening av dagvatten. Enligt vår uppfattning föreslås i dagvattenutredningen att vatten ska avledas till befintliga träd och att trädgropar med skelettjord ska anläggas för fördröjning och rening av dagvatten. Även makadamdiken föreslås. Några av de träd där skelettjord ska anläggas ingår dessutom i den västra trädallén som alltså är biotopskyddad (se sidan 17 i dagvattenutredningen). Miljöförvaltningen ser generellt positivt på dagvattenhantering med hjälp av träd och skelettjordar. Vi anser dock att det i nuvarande förslag saknas ett underlag med bedömningar om det är lämpligt att skapa dessa anläggningar vid de utpekade träden. Att göra anläggningarna kan vara mer eller mindre lämpligt beroende på trädens känslighet. Förändrade förhållanden, till exempel vad gäller vattentillgång, kan orsaka problem för vissa träd.

Ljudmiljö

Förslaget innebär att skol- och förskoleverksamhet kommer att pågå på båda sidor av den nya byggnaden, som har studentbostäder på de övre planen. Miljöförvaltningen får årligen klagomål på ljudstörningar från barns/elevs aktiviteter och lek på sina utegårdar. Vi bedömer att det är risk att boende i de nya bostäderna kommer att uppleva sig störda av ljud från gårdarna. I den fortsatta planeringen av bostäderna och verksamheternas friytor är det därför viktigt att ha detta i åtanke och försöka begränsa risken för störningar, till exempel genom hur bostäderna och gårdarna utformas med placering och utformning av lekredskap och skolutrustning.

Kompensationsåtgärder

En utvärdering och bedömning av behov av kompensationsåtgärder behöver göras, enligt stadens riktlinjer.

Markmiljö

Föroreningshalterna överskrider Naturvårdsverkets generella riktvärden för känslig markanvändning (KM), vilket innebär att det kommer behövas genomföras efterbehandlingsåtgärder inom delar av området för att marken ska bedömas lämplig för skol- och bostadanvändning. Föroreningshalterna bedöms dock inte vara så omfattande att det förhindrar detaljplan för förskola och bostäder vid Kungsladugårdsskolan.

Miljömål

Det saknas en avstämning mot de lokala miljökvalitetsmålen.

Kommentar:

En utvidgning av planområdet bedöms inte vara nödvändig då ytan på Kungsladugård 31:5 redan är planlagd för skoländamål i befintlig detaljplan (1480K-II-4666). Markanvändningen förändras inte och ytan kan fortsatt användas för elevers och boendes utevistelse. I nuvarande byggnad på Kungsladugård 31:5 finns endast bostäder.

I detaljplanen (1480K-II-4666) anges att marken inte får bebyggas i kombination med q bestämmelsen "Parkanläggning inklusive utsmyckning skall bevaras. Parkering ej tillåten".

Stadsbyggnadskontoret bedömer att dessa bestämmelser är tillräckliga för att skydda parken mot förvanskning. Ytan medger 35 m² friyta per barn vilket kontoret bedömer är viktigt ur barnens perspektiv. Slitaget på ytan är oundvikligt med tanke på syftet med detaljplanen men ytans storlek bör göra slitaget rimligt.

Bestämmelsen n₁ läggs till i plankartan för att förhindra att marken närmast befintliga träd utanför planområdet hårdgörs. Byggrätten har utvidgats för att skapa utrymme för placering av byggnaden.

Bedömningen är att träden i parkanläggningen på fastigheten 31:5 samt lindarna på 31:4 kommer att befinna sig på ett behövligt avstånd från den nya byggnaden. Exploatören ska vid exploatering förhålla sig till stadens riktlinjer och Länsstyrelsens skrift om vägledning vid arbeten intill träd, "Skydda träden vid arbete". Träd inom planområdet skyddas inte med någon särskild planbestämmelse utan kommer att vid behov av nedtagning ersättas enligt stadens riktlinjer. Park- och

naturförvaltningens har gjort en bedömning av de fristående träden inom planområdet, förtydligande text har lagts in under rubriken vegetation i planbeskrivningen.

Planbeskrivningen har uppdaterats med tillägg i text angående att definitiv placering och utformning av trädgröpar kan först klarläggas vid detaljprojekteringen när markhöjder och marklutningar fastställs för att inte riskera att träden skadas. Detta innebär också att dagvattenlösningen får omhändertas vid projektering och genomförande.

Stadsbyggnadskontoret noterar kommentaren kring ljud som skolverksamheten genererar och har vidarebefordrat detta till exploatör. En ljudmiljöstudie av buller från skolgården avses inte tas fram, se svar till Grundskolenämnden.

Kompensationsåtgärder har stämts av med berörda förvaltningar.

Efterbehandlingsåtgärder kommer att krävas av exploatör. Se även svar till Länsstyrelsen.

En bedömning av påverkan på de lokala miljömålen har införts i planbeskrivningen.

9. Park- och naturnämnden

Förvaltningens helhetsbedömning av planförslaget är att det är positivt med fler studentbostäder samt fler förskoleplatser och bättre förhållanden för Kungsladugårdsskolans elever. Det är även positivt att förslaget tar hänsyn till den befintliga kulturmiljön, och att byggnaden och övriga funktioner är anpassade till den befintliga miljön på ett bra sätt.

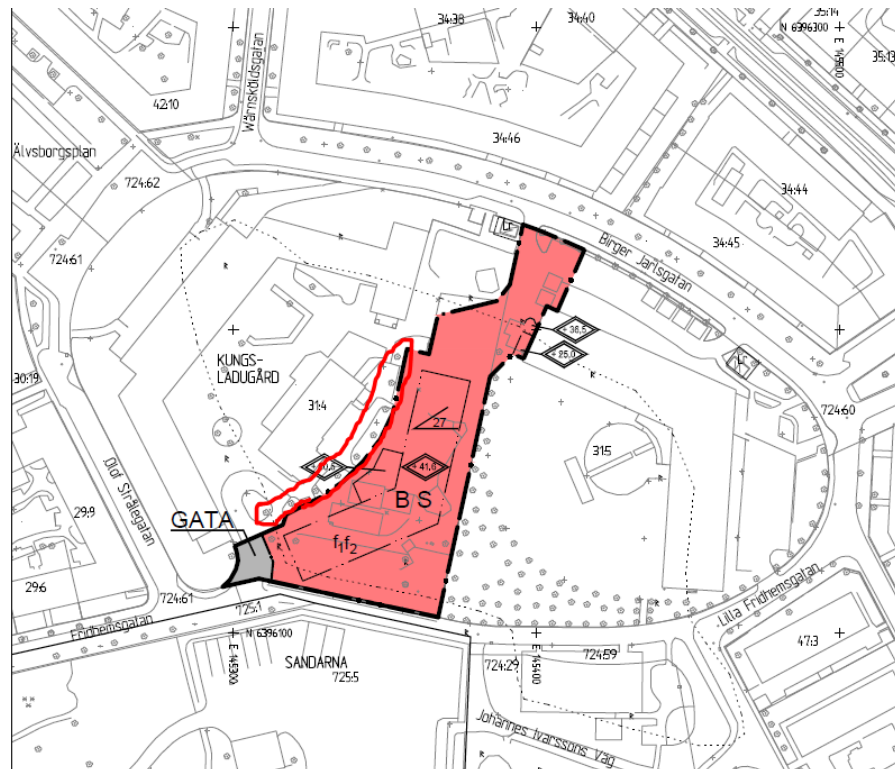
Förvaltningens synpunkter berör planens avgränsning samt förslaget till lösning för hantering av dagvatten.

Viktigaste synpunkterna på planförslaget utifrån våra styrdokument

- Strax väster om planförslaget växer en lindallé som omfattas av generellt biotopskydd. Träden är viktiga ur ett kulturhistoriskt såväl som ekologiskt perspektiv. Träden har varit avgörande för byggnadens placering i planförslaget. Göteborgs Stad har en riktlinje för hantering av biotopskydd i planprocessen. I syfte att minska risken för att lindallén strax väster om planförslaget påverkas vid genomförandet av

planen, föreslår förvaltningen att allén inkluderas i detaljplanen och att plankartan förses med följande upplysningstext om biotopskydd i enlighet med Stadens riktlinje:

En biotopskyddad allé finns inom planområdet och redovisas på <grundkartan/illustrationsritningen>. För åtgärd i eller intill biotopskyddsområde krävs dispens av länsstyrelsen.



Aktuellt samrådsförslag till plankarta. Lindallén är markerad med röd linje.

Synpunkter på planförslaget utifrån aspekten genomförbarhet/byggbarhet

- Den föreslagna byggrätten är placerad nära lindallén i väster, samt parkytor i öster. Parkytorna är skyddade i gällande detaljplan med bestämmelsen q1 – Parkanläggning inklusive utsmyckning skall bevaras. Det finns en risk att såväl träden i lindallén som träden i parken skadas vid genomförande av detaljplanen. exempelvis genom kompaktering av marken, skador på grenar och stam, upplag under trädens kronor med

mera. Utöver det generella biotopskyddet för lindallén gäller inom Göteborgs Stad att samtliga träd på allmän plats ska skyddas i enlighet med anvisningar i Teknisk Handbok. I Stadens riktlinje för biotopskydd anges därför också att plankartan med fördel kan förses med följande upplysningstext avseende träd på allmän plats:

För träd på allmän plats ska arbeten som behöver utföras inom 4 meter från trädkronas droppzon genomföras i samråd med sakkunnig på park- och naturförvaltningen.

I syfte att säkerställa att såväl alléträd som parkträd inte skadas föreslår förvaltningen att plankartan förses med ovanstående upplysningstext.

- I det fall att det uppstår skada på träden behöver det finnas underlag för reglering av ersättning. Det behöver därför göras en ekonomisk värdering av såväl träden i lindallén som parkträden enligt Alnarpsmodellen. Frågan om ersättning vid skada på träd behöver regleras i det exploateringsavtal som ska tas fram innan detaljplanen antas. Värderingen behöver därför utgöra underlag till exploateringsavtalet.
- Den föreslagna lösningen för hantering av dagvatten innebär att vatten leds till trädgropar vid befintliga träd. Detta behöver utredas vidare med avseende på genomförbarhet och vilka konsekvenser det kan innebära för befintliga träd. Även förslag till placering av makadamdiken behöver utredas vidare. Nuvarande förslag skulle medföra stor negativ påverkan på träd. Förvaltningen ser dock att förslaget kan vara genomförbart under förutsättning att vissa justeringar görs.

Kommentar:

Stadsbyggnadskontoret bedömer det inte lämpligt att utöka planområdet. Lindallén är redan skyddad enligt det generella biotopskyddet men en upplysning införs ändå i plankarta för att uppmärksamma att det finns biotopskyddade träd strax utanför planområdet och att försiktighet ska iakttas vid projektering. Se även svar till Miljö- och klimatnämnden.

I föreslagen detaljplan utgörs planområdet inte av allmänplats gata. Förslaget om eventuell upplysningstext angående arbeten vid träd på

allmän plats behövs ej då inget träd med utpekade värde finns på allmän plats inom detaljplanen.

En ekonomisk värdering av träden utförs av fastighetskontoret innan antagande av detaljplanen. Ersättning och försiktighetsåtgärder avseende biotopskyddade träd på fastigheten 31:4 och eventuellt 31:5 regleras i genomförandeavtal som tecknas mellan exploatören och fastighetskontoret.

Gällande dagvattenhantering se svar till Miljö- och klimatanmänden.

10. Räddningstjänsten StorGöteborg

Insattiden för räddningstjänsten är inom 10 minuter.

Det finns tillräckligt med brandposter i området. Kapaciteten är dock okänd för räddningstjänsten.

Inga särskilda risker har observerats i närområdet.

Räddningstjänstens tillgänglighet måste tillgodoses på följande vis: avståndet mellan angreppspunkter för räddningstjänsten och uppställningsplats för räddningstjänstens fordon får inte överstiga 50 meter.

Man måste i kommande projektering av studentbostäderna lägga stor vikt vid utrymningsstrategin. Vid händelse av att räddningstjänstens stegutrustning skall användas vid utrymning så måste vårt ”råd & anvisning 110” www.rsgbg.se följas. Det är bra att isåfall ta höjd för det tidigt avseende exempelvis regler för uppställningsplatser. Som det ser ut nu t.ex. på illustrationsritningen över området så ser det ut som det blir svårt att få plats med en stegbil.

Under förutsättning att ovanstående följs har räddningstjänsten inget att erinra.

Kommentar:

Möjligheterna för uppställningsplats inom 50 meter för räddningstjänstens fordon bedöms som goda. Strax utanför planområdet på Kungsladugårdsskolan finns möjlighet för detta.

Stadsbyggnadskontoret bekräftar att exploatören i kommande projektering av studentbostäderna måste lägga stor vikt vid utrymningsstrategin och som räddningstjänsten uttrycker det ska ”råd & anvisning 110” www.rsgbg.se

följas. Osäkerheten kring om en stegbil får plats innebär att trapphusen kan komma att behöva brandsäkras.

Räddningstjänstens yttrande har vidarebefordrats till exploatör.

11. SDF Majorna-Linné

Förvaltningen förhåller sig övervägande positiv till förslaget om möjliggörandet av ny byggnad vid Kungsladugårdsskolan. Det finns dock ett antal aspekter som bör beaktas ytterligare i det fortsatta arbetet. Förvaltningen lämnar synpunkter på förslaget i enlighet med detta yttrande.

Redan idag är det trångt på Kungsladugårdsskolans skolgård, med fler elever kommer slitaget och behovet av större ytor att röra sig på att öka. I förslaget nämns att skolgården kommer att utökas i och med att den befintliga förskolan rivs. Hur stor skolgården kommer att bli avhandlas inte i handlingen, inte heller hur stor förskolegården planeras att bli. Med tanke på att det redan idag är trångt utgår stadsdelsförvaltningen ifrån att ramprogram och att de rekommendationer som finns för barns utemiljöer, både i förskola och skola, följs. Förvaltningen ser också att skolgården samt förskolegården utvecklas tillsammans med elever och barn, för att på så sätt stärka områdets identitet.

Förvaltningen ser positivt på att trygghetsfrågor och hälso- och säkerhetsaspekter, såsom belysning och fler människor i rörelse, behandlas i handlingen. Samtidigt ställer sig förvaltningen frågande till att en bullerutredning inte utförts för själva byggtiden av den nya byggnaden. Under samrådsmötet den 27 augusti framkom det, från en representant från SGS Studentbostäder, att byggtiden beräknas till två år. Eleverna på Kungsladugårdsskolan ska ha en dräglig arbetsmiljö, utomhus såväl som inomhus, under tiden som den nya byggnaden uppförs. När också skolgården blir en byggarbetsplats måste eventuella kompensatoriska åtgärder övervägas.

Förvaltningen anser att detaljplanen bemöter den behovsbeskrivning som gjordes 2017 på ett tillfredsställande sätt, då både förskola och matsal planeras i en ny byggnad. Fördelaktigt är också att fler elever kan tas emot genom att förskolan flyttas ut från Kungsladugårdsskolans lokaler. Vidare förhåller sig förvaltningen positiv till att blanda boende, skola och förskola inom samma område, men ser också att detta kan leda till vissa konflikter. Då barn och unga

nyttjar skolgårdarna både under och efter skoltid kan det upplevas som störande att bo så nära inpå dessa verksamheter, vilket kan påverka attraktiviteten.

Kommentar:

Gällande redovisning av yta för skol- och förskolegården så har detta lagts till i planbeskrivning.

Ny förskolegård skapas på fastigheten 31:5 med en storlek som förhåller sig till stadens riktlinjer på 35 m² friyta per barn. Se även svar till Förskolenämnden.

Någon bullerutredning gällande byggbuller avses inte tas fram i detaljplaneskedet.

Angående ljudstörningar som kan uppkomma av skolans aktiviteter över dygnet se svar till Grundskolenämnden.

12. Trafiknämnden

Trafikkontoret har medverkat i planarbetet och ställer sig positiva till utbyggnad av rubricerat ärende. Det kvarstår dock en del frågor att hantera i det fortsatta arbetet med detaljplanen.

Parkering

En mobilitets- och parkeringsutredning har tagits fram. Utredningen baserar sig dock inte på stadens nya gällande anvisningar och vissa rubriker saknas. Mobilitets- och parkeringsutredningen och planbeskrivningen behöver ses över inför granskningen.

Utanför aktuellt planområde på kvartersmark finns parkeringsanläggningar i norr och öst, på fastigheten Kungsladugård 31:5. Fastigheten ägs av SGS Studentbostäder och befintliga studentbostäder (östra byggnaden) har sin parkering för bil här. Anläggningarna anses inte vara fullt belagda. Det antal parkeringsplatser för bil som ett genomförande av detaljplanen genererar föreslås i huvudsak lösas utanför planområdet på dessa två anläggningar. Av befintliga ca 40 parkeringsplatser föreslås vissa platser att ersättas och även dem lösas utanför planområdet på samma parkeringsanläggningar, enligt utredningen. Ett genomförande av detaljplanen förutsätter att tillräcklig kapacitet finns på dessa anläggningar utanför planområdet. I det fortsatta arbetet med detaljplanen är det viktigt att behovet av antal parkeringsplatser och kapaciteten på anläggningarna tydliggörs för att säkerställa att

tillräckligt utrymme finns för att genomföra planen. Det är också viktigt att förskole- och skolverksamheten säkerställer tillgång till parkeringsplatser med avtal då de föreslås lösa deras parkering på mark som är privat ägd som i huvudsak ligger utanför planområdet.

Mobilitet- och parkeringsutredningen saknar rubriken och information om fördelningen av parkeringsplatser och behöver kompletteras med detta. Enligt utredningen så behöver studentbostäderna sammantaget för anställda och besökare ca 180 cykelparkeringsplatser och skolverksamheten 24 platser. Var och hur cykelparkeringsplatserna är tänkt att lösas behöver förtydligas. Fördelningen av parkeringsplatser för bil behöver också tydliggöras. Det ser ut som att parkeringsanläggningen i norr delvis kan komma att påverkas av genomförandet av detaljplanen.

I det fortsatta arbetet med detaljplanen så behöver projektet visa att tillräckligt med utrymme finns på kvartersmark för att tillgodose verksamheternas och bostädernas behov av bil- och cykelparkering. Parkering för bil på omkringliggande gator är tillåten men de flesta är tidsbegränsade och avgiftsbelagda och ersätter inte behovet av parkering på kvartersmark.

Hämtning och lämning

Hämtning och lämning till befintlig förskola med bil sker idag närmast söderifrån via vändslingan eller parkeringsplatsen (på kvartersmark). Likaså gäller också för på- och avstigning för lämning av barn till Kungsladugårdsskolan med låg- och mellanstadieskola. I samband med genomförandet av detaljplanen så föreslås vändslingan och parkeringsplatsen att tas bort och ersättas av en vändzon för personbilstrafik på Fridhemsgatan med längsgående parkeringsfickor för hämtning och lämning (på allmän plats).



Närbild på vändplats med parkeringsficka

Hämtning och lämning kan tillgodoses antingen inom allmän plats eller kvartersmark, beroende på platsens förutsättning enligt stadens anvisningar för mobilitet- och parkering. En förutsättning då är att korttidsparkeringen på allmän plats kan ordnas med trafiksäkra entréer till skolan och god framkomlighet på gatan, enligt anvisningarna.

I det fortsatta arbetet med detaljplanen behöver hela området i slutet av Fridhemsgatan studeras mer ingående för att säkerställa att en bra trafiksäker miljö kan tillskapas och att, det finns tillräckligt utrymme på platsen. Att hitta en bra helhetslösning på platsen är en förutsättning för att det ska vara möjligt att ta bort och ersätta den befintliga vändslungan och parkeringsplatsen. Trafikkontoret, som förvaltar Fridhemsgatan, kommer att ta fram ett genomförbart trafikförslag som undersöker denna möjlighet och hur det i så fall skulle kunna utformas på bästa sätt.

Beroende på vändzonens utbredning mot den befintliga GC-banan kan planområdet behöva utökas något då denna ytan inte är planlagd som allmän plats gata idag.

Kostnader

En bit av vändzonen skulle ingå i vad som föreslås bli allmän plats gata i detaljplanen, resterande del av vändzon med parkeringsficka planeras utanför planområdet på Fridhemsgatan som ägs av kommunen och förvaltas av Trafikkontoret.

Fastighetsnämnden får utgifter för ombyggnation av Fridhemsgatan för ny vändzon och parkeringsficka. Trafiknämnden får kostnader i form av drift och underhåll för ny vändzon och parkeringsficka, enligt planhandlingar. En utbyggnad av vändzon på platsen med parkeringsficka bedöms inte medföra några större drift- och underhållskostnader för Trafikkontoret då kontoret redan förvaltar Fridhemsgatan och ytan som tillkommer är liten.

Kostnader som kan uppstå till följd av ett genomförande av detaljplanen och ombyggnation av Fridhemsgatan så som utgifter för eventuell flytt eller påverkan på Trafikkontorets ledningar, brunnar, belysningsarmaturer och dylikt förväntas bekostas av projektet, inte av Trafikkontoret.

I det fortsatta planarbetet behöver den yta som i planen föreslås bli allmän plats gata och som inte ingår i ombyggnaden av Fridhemsgatan diskuteras vidare. Ytan förvaltas idag av Lokalförvaltningen och är planlagd sedan tidigare som kvartersmark med användning skola. Då ytan till stor del främst bedöms komma att användas för verksamheten, att tas sig till/från parkering för rörelsehindrade för förskolan och skolan, så bör användningen kunna bibehållas. Trafikkontoret ser med hänsyn till detta inte heller behovet av att ta över drift- och underhållsansvaret från Lokalförvaltningen.

Övrigt

Enligt illustrationsritningen så ser det ut som att vändplatsen på skolgården ska vara kvar. Trafikkontoret har förutsatt att vändzonen ska tas bort för att skapa mer friyta till barnen på skolgården.

Kommentar:

Ovanstående frågor om parkering finns besvarade i mobilitet- och parkeringsutredningen som är uppdaterad enligt gällande anvisningar.

Hämtning och lämning sker nordöst om planområdet på fastigheten 31:5.

Allmänplats gata byts ut mot kvartersmark. En gemensamhetsanläggning mellan fastigheterna Kungsladugård 31:4 och 31:5 ska bildas för en del av kvartersmarken för att säkerställa att båda fastigheterna får möjlighet att nyttja marken för angöring och tillgång till allmänplats gata vid Fridhemsgatan. Detaljplanen bibehåller planområdesgränsen i söder och Trafikkontoret som

förvaltar gatan kommer att göra mindre åtgärder för att tillskapa en trafiksäker miljö.

Stadsbyggnadskontoret har diskuterat befintlig vändplats med grundskolenämnden som idag nyttjar vändplatsen. Grundskolenämnde vill behålla möjligheten att köra in på skolgården med servicebilar och liknande. Vändplatsen ligger utanför detaljplanen och hanteras därför inte inom ramarna för detaljplanen. Lokalförvaltningen förvaltar marken och bestämmer skolgårdens utformning.

Illustration uppdateras genom att färgläggningen av befintlig vändplats tas bort.

Statliga och regionala myndigheter m.fl.

13. Länsstyrelsen

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap 10 § PBL och nu kända förhållanden att ett antagande av detaljplanen enligt förslaget inte kommer att prövas, förutsatt att synpunkterna gällande Förorenad mark hanteras till granskningen.

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.

- Länsstyrelsen befarar inte att:
- Riksidintresse kommer att skadas påtagligt
- Mellankommunal samordning blir olämplig.
- Miljökvalitetsnormer (MKN) inte följs
- Strandskydd upphävs i strid med gällande bestämmelser

Människors hälsa och Säkerhet

Förorenad mark

Länsstyrelsen instämmer i stort i de rekommendationer som WSP beskriver i den kompletterande miljötekniska markundersökningen (2019-02-25) Vid den grusade

bollplanen (markerat i gult i rapporten) föreslås en schaktsanering ner till en meter. Dock anges i rapporten att fyllnadsmassorna (som troligen är ursprunget till föroreningarna) finns på ett djup till en och en halv meter ner. Saneringen bör därför omfatta fyllnadsmassornas hela djup. Efter utförd sanering bör slutprov tas i schaktens botten

och väggar för att verifiera att saneringsmålen uppfylls. En punktsanering av uppmätt förorening i provpunkt PP12 bör också övervägas. Det ska även finnas en planbestämmelse på plankartan att sanering ska ske till nivåer för planerad markanvändning innan startbesked får ges.

Riksintresse

Planområdet ligger inom riksintresse kulturmiljövården Majorna – Kungsladugård – Sandarna (O2:2). Kungsladugårdsskolan är en framträdande fondbyggnad i stadsrummet och avslutar Älvsborgsgatans sträckning. Albert Lilienbergs stadsplan för Kungsladugård har en delvis symmetrisk utformning. Älvsborgsgatan med sin allé, Älvsborgsplan med sin spegeldamm och Kungsladugårdsskolan på sin terrass belägen på ett höjdparti i Älvsborgsgatans förlängning utgör tillsammans en central huvudaxel. Stadsrummet utgör en väsentlig del i uttrycket för Lilienbergs stadsplan som huvudsakligen präglar Kungsladugård och är ett uttryck för riksintresset. Att den tillkommande byggnaden underordnar sig Kungsladugårdsskolan i höjd är en förutsättning för att tillgodose riksintresset och inte orsaka negativt påverka denna centrala siktlinje. Bestämmelserna om högsta totalhöjd säkerställer detta.

Råd enligt PBL och MB

Kulturmiljö

Kungsladugårdsskolan uppfördes 1930 efter ritningar av arkitekt R O Swensson och den f d Hushållningsseminariet uppfördes 1970 efter ritningar av Sven Brolid. Båda var framstående arkitekter av sin tid. Planbestämmelsen fl hänvisar till ett förtydligande på sidan 19 i planhandlingarna, som syftar till att säkerställa gestaltade principer och förhållningssätt till områdets kulturhistoriska värden.

Länsstyrelsen anser att byggnadernas arkitektoniska uttryck och kvaliteter inte tydligt framgår i texten. Det behöver framgå eftersom planbestämmelsen fl för tillkommande byggnad anger att materialval och detaljbearbetning ska motsvara omgivande bebyggelses kvalitetsnivå. Texten behöver kompletteras med material- och arkitekturbeskrivningar av byggnaderna så att de särskilda värdena framgår av texten. De gestaltade förutsättningarna kan med fördel punktas upp på ett tydligt sätt så att det som är kulturhistoriskt värdefullt att förhålla sig till i samband med nybyggnation tydligt framgår.

Synpunkter enligt annan lagstiftning

Biotopskydd

Den nya skolbyggnaden kommer som närmast hamna ca 7 meter från de biotopskyddade träden. Även om inte själva träden behöver avverkas för att möjliggöra byggnationen finns det risk att biotopskyddade träd kan komma att ta skada. Dels under själva byggprocessen men även när den färdiga bygganden står klar. Under byggprocessen kan skada uppstå genom körskador på rötter från tunga arbetsfordon eller att träden står för nära fasaden och på så sätt hindrar uppförandet av byggnaden. Det är också tänkbart att den nya huskroppen inkräktar på befintliga trädets rotsystem eller grenverk. Göteborgs stad behöver därför säkerställa att inga större grenar eller rötter kommer att ta skada av den planerade byggnationen. Länsstyrelsen har tagit fram en skrift som vägledning vid arbeten intill träd, Skydda träden vid arbete¹. Följs de råd som lämnas i broschyren eller om man på annat sätt säkerställer att träden inte kommer till skada anser Länsstyrelsen att arbetena bör kunna genomföras utan att biotopskyddsdispens behöver sökas.

Behovsbedömning

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

Länsstyrelsens samrådsyttrande har bilagts.

Kommentar:

En planbestämmelse på plankartan angående sanering kopplat till starbesked för byggnaden har införts i plankartan. Planbeskrivningen kompletteras med att föroreningsproblematiken ska åtgärdas och sanering ska ske till nivåer för planerad markanvändning. Godkännande ska ges av tillsynsmyndighet i enlighet med Miljöbalken innan schaktarbeten kan påbörjas.

Text i planbeskrivningen har förtydligats enligt Länsstyrelsens råd angående kulturmiljön. Målet för projektet är att nå en varsam infogning av ny byggnad med en markbehandling som sammanfaller med befintlig miljö och ger en god gestaltad helhet.

Angående skydd av biotopskyddade träd så införs en upplysningstext i plankartan samt text i planbeskrivningen förtydligas med att Länsstyrelsens skrift om vägledning vid arbeten intill träd, ”Skydda

träden vid arbete” ska följas. Detta kommer även att regleras i exploateringsavtalet.

14. Lantmäterimyndigheten

Färgen på kvartersmarken är heltäckande. Information kan gå förlorad. Lantmäterimyndigheten har i övrigt inga synpunkter på förslaget.

Kommentar:

Ingen information kommer att gå förlorad, all information finns i grundkartan.

Övriga

15. Boende på Snäckvägen 14

Ser ut som ett jättebra förslag. Där kan det byggas, det är i dag en ganska öde plats och med studentbostäder ovanpå förskolan blir det mer rörelse och liv på kvällarna. Särskilt bra att kombinera grundskola, förskola med studentbostäder! Toppen. Kör.

Kommentar:

Noteras.

16. Centrum för byggnadskultur i Västra Sverige

Det är bra att planen har ambitioner när det gäller hänsyn till områdets höga kulturhistoriska värden och till befintliga träd. En enkel volym utan utstickande delar, takkupor, fläkttrum etc är en bra utgångspunkt, liksom att se till att det inte tillkommer komplementbyggnader.

Vi skulle dock vilja se förtydliganden på följande punkter:

1. Konkretisering av vilka karaktärsdrag i den befintliga bebyggelsen som är viktiga. En utgångspunkt kunde vara en beskrivning av Kungsladugårdsskolans kulturhistoriska och arkitektoniska värden, med passande skydds- och varsamhetsbestämmelser. Detta skulle kunna leda till ett tydligare underlag för diskussion av fasadmaterial och utföranden i nybyggnaden. Som det är nu riskerar planbestämmelserna att bli alltför vaga.
2. Planen bör kompletteras med sektioner som visar rumsliga förhållanden kring föreslagen och befintlig bebyggelse. Den bör också av samma skäl kompletteras med perspektiv i ögonhöjd. Förhållandet mellan de tre byggnaderna på platsen kan därmed klargöras.

3. Avgränsningen av och därmed storleken på förskolegård och skolgård behöver redovisas. Uppfyller de kommunens egna och Boverkets rekommendationer om kvadratmeteryta per barn? Detta bör beskrivas och konsekvenserna av det bedömas i planhandlingen.

Miljön kring Kungsladugårdsskolan och det tidigare seminariet har stora kvaliteter och det är en grannliga uppgift att förtäta den. Om det görs på rätt sätt kan en nybyggnad innebära inte bara lösningen av ett praktiskt problem utan också ett tillskott till miljön, något vi givetvis önskar att alla nya planer ska åstadkomma.

Kommentar:

Konkretisering av den befintliga bebyggelsens kulturhistoriska och arkitektoniska värden har gjorts i planbeskrivningen. Se även svar till Länsstyrelsen.

Planbeskrivningen har kompletterats med fler illustrativa bilder som visar på förhållandet mellan de tre byggnaderna.

Avgränsningen av skolgården och förskolegården redovisas i planbeskrivning. Skolgården blir mer sammanhängande och ökar i storlek. Förskolegården separeras från skolgården och planeras enligt kommunens riktlinjer där 35 m² friyta per barn tillgodoses.

Ändringar

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

Utöver mindre justeringar föreslås följande:

- Komplettering med n₁ bestämmelse om markens beskaffenhet
- Upplysningstext från kretslopp och vatten gällande:
 - restriktioner vid byggande och markarbeten
 - villkor vid anslutning med självfall
- Upplysningstext från Park och naturnämnden gällande:
 - biotopsskyddade träd i närheten av planområdet
- Upplysningstext från Länsstyrelsen gällande:
 - startbesked får inte ges för byggnaden förrän markföroreningen är åtgärdad
- Förtydligande av planbestämmelse f₁ och planbeskrivning gällande gestaltning och kulturmiljövärden

- Viss utvidgning av planområdet i norr för att säkerställa att vändplats för leveranser ryms inom kvartersmark
- Redovisning av yta för skol-och förskolegård har införts i planbeskrivningen
- Ändring av allmänplats i söder till kvartersmark med gemensamhetsanläggning
- Planbestämmelse om maxbredd på byggnad har införts
- Mobilitet- och parkeringsutredning har uppdaterats
- Planhandlingarna har kompletterats med en solstudie

Arvid Törnqvist
Planchef

Martin Trpkovski
Planarkitekt

Bilagor

1. **Lista över samrådsrets**
2. **Länsstyrelsens yttrande**

Sändlista

Kommunala nämnder och bolag m.fl.

Fastighetsnämnden/kontoret
Förskoleförvaltningen
Grundskoleförvaltningen
Göteborg Energi AB (Fjärrvärme)
Göteborg Energi Gasnät AB
Göteborg Energi GothNet AB
Göteborg Energi Nät AB
Kretslopp och Vatten
Kulturnämnden/förvaltningen
Lokalnämnden/förvaltningen
Miljö- och klimatinämnden/Miljöförvaltningen
Namnberedningen och GDA adresser
Park- och naturnämnden/förvaltningen
Räddningstjänsten Storgöteborg
Social resursnämnd
Stadsdelsnämnden/förvaltning i Majorna-Linné
Stadsledningskontoret
Trafiknämnden/kontoret
Utbildningsnämnden/förvaltningen

Statliga och regionala myndigheter m.fl.

Lantmäterimyndigheten
Länsstyrelsen

Sakägare

Utsänt enligt fastighetsförteckning

Bostadsrättsinnehavare, hyresgäster, boende

Hyresgästfören. Region V Sverige

Övriga

Centrum för byggnadskultur i Västra Sverige



LÄNSSTYRELSEN
VÄSTRA GÖTALANDS LÄN

Samhällsbyggnadsenheten

Torun Signer

Planhandläggare

010-2245494

torun.signer@lansstyrelsen.se

Yttrande
2019-09-10

Diarienummer
402-27614-2019

Sida
1(3)

Göteborgs stad

sbk@sbk.goteborg.se

Ert diarienummer 0543/14

Förslag till detaljplan för förskola och studentbostäder vid Kungsladugårdsskolan inom stadsdelen Kungsladugård i Göteborgs kommun, Västra Götalands län

Handlingar daterade mars 2019 för samråd enligt 5 kap. 11 § plan- och bygglagen (PBL 2010:900), standardförfarande

Länsstyrelsens samlade bedömning

Länsstyrelsen lämnar följande bedömning enligt 5 kap 14 § plan- och bygglagen (PBL 2010:900).

Länsstyrelsen ser positivt på en komplettering av förskola och studentbostäder i givet läge. Hänsyn till riksintresse för kulturmiljövården har tagits genom att reglera byggnadens höjd så att den inte hamnar i konflikt med Kungsladugårdsskolan framtoning i stadsrummet från Älvsborgsgatan.

Ni bör arbeta vidare med utformningsbestämmelsen så att det tydligare framgår vilken anpassning som ska göras till befintliga byggänder.

Föreningar har påträffats i området och sanering av området måste därför säkerställas.

Synpunkter på sådant som kan aktualisera prövning

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap 10 § PBL och nu kända förhållanden att ett antagande av detaljplanen enligt förslaget inte kommer att prövas, förutsatt att synpunkterna gällande Föreningad mark hanteras till granskningen.

Motiv för bedömningen

Prövningsgrunder redovisar Länsstyrelsens synpunkter vilka ska uppfyllas för att det antagna planförslaget inte ska riskera överprövning. Råd och synpunkter handlar om anvisningar för att planförslaget ska uppfylla lagstiftningens krav.

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.

Länsstyrelsen befarar inte att:

- Riksintresse kommer att skadas påtagligt
- Mellankommunal samordning blir olämplig.
- Miljökvalitetsnormer (MKN) inte följs
- Strandskydd upphävs i strid med gällande bestämmelser

Människors hälsa och Säkerhet

Förorenad mark

Länsstyrelsen instämmer i stort i de rekommendationer som WSP beskriver i den kompletterande miljötekniska markundersökningen (2019-02-25) Vid den grusade bollplanen (markerat i gult i rapporten) föreslås en schaktsanering ner till en meter. Dock anges i rapporten att fyllnadsmassorna (som troligen är ursprunget till föroreningarna) finns på ett djup till en och en halv meter ner.

Saneringen bör därför omfatta fyllnadsmassornas hela djup. Efter utförd sanering bör slutprov ta i schaktens botten och väggar för att verifiera att saneringsmålen uppfylls. En punktsanering av uppmätt förorening i provpunkt PP12 bör också övervägas. Det ska även finnas en planbestämmelse på plankartan att sanering ska ske till nivåer för planerad markanvändning innan startbesked får ges.

Riksintresse

Planområdet ligger inom riksintresse kulturmiljövården *Majorna – Kungsladugård – Sandarna (O2:2)*.

Kungsladugårdsskolan är en framträdande fondbyggnad i stadsrummet och avslutar Älvsborgsgatans sträckning. Albert Lilienbergs stadsplan för Kungsladugård har en delvis symmetrisk utformning. Älvsborgsgatan med sin allé, Älvsborgsplan med sin spegeldamm och Kungsladugårdsskolan på sin terrass belägen på ett höjdparti i Älvsborgsgatans förlängning utgör tillsammans en central huvudaxel. Stadsrummet utgör en väsentlig del i uttrycket för Lilienbergs stadsplan som huvudsakligen präglar Kungsladugård och är ett uttryck för riksintresset. Att den tillkommande byggnaden underordnar sig Kungsladugårdsskolan i höjd är en förutsättning för att tillgodose riksintresset och inte orsaka negativt påverka denna centrala siktlinje. Bestämmelserna om högsta totalhöjd säkerställer detta.

Råd enligt PBL och MB

Kulturmiljö

Kungsladugårdsskolan uppfördes 1930 efter ritningar av arkitekt R O Swensson och den f d Hushållningsseminariet uppfördes 1970 efter ritningar av Sven Brolid. Båda var framstående arkitekter av sin tid.

Planbestämmelsen fl hänvisar till ett förtydligande på sidan 19 i planhandlingarna, som syftar till att säkerställa gestaltade principer och förhållningssätt till områdets kulturhistoriska värden. Länsstyrelsen anser att byggnadernas arkitektoniska uttryck och kvaliteter inte tydligt framgår i texten. Det behöver framgå eftersom planbestämmelsen fl för tillkommande byggnad anger att materialval och detaljbearbetning ska motsvara omgivande bebyggelses kvalitetsnivå.

Texten behöver kompletteras med material- och arkitekturbeskrivningar av byggnaderna så att de särskilda värdena framgår av texten. De gestaltade förutsättningarna kan med fördel punktas upp på ett tydligt sätt så att det som är kulturhistoriskt värdefullt att förhålla sig till i samband med nybyggnation tydligt framgår.

Synpunkter enligt annan lagstiftning

Biotopskydd

Den nya skolbyggnaden kommer som närmast hamna ca 7 meter från de biotopskyddade träden. Även om inte själva träden behöver avverkas för att möjliggöra byggnationen finns det risk att biotopskyddade träd kan komma att ta skada. Dels under själva byggprocessen men även när den färdiga bygganden står klar. Under byggprocessen kan skada uppstå genom körsador på rötter från tunga arbetsfordon eller att träden står för nära fasaden och på så sätt hindrar uppförandet av byggnaden. Det är också tänkbart att den nya huskroppen inkräktar på befintliga trädets rotsystem eller grenverk.

Göteborgs stad behöver därför säkerställa att inga större grenar eller rötter kommer att ta skada av den planerade byggnationen. Länsstyrelsen har tagit fram en skrift som vägledning vid arbeten intill träd, *Skydda träden vid arbete*¹. Följs de råd som lämnas i broschyren eller om man på annat sätt säkerställer att träden inte kommer till skada anser Länsstyrelsen att arbetena bör kunna genomföras utan att biotopskyddsdispens behöver sökas.

Behovsbedömning

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

Detta ärende har planhandläggare Torun Signer beslutat. I den slutliga handläggningen har Länsstyrelsens tvärgrupp Göteborg medverkat.

Torun Signer

Detta beslut har bekräftats digitalt och saknar därför namnunderskrifter.

¹ <https://www.lansstyrelsen.se/download/18.6f456f1162f6d08f5e1d00/1526067949724/skydda-trad-arb.pdf>