Göteborgs Stad

Granskningsutlåtande

Utfärdat: 2020-10-12
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 i Göteborg

Granskningsutlåtande

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 och för granskning under tiden 8 juli 2020 –26 augusti 2020.

Byggnadsnämnden beslöt den 26 mars 2019 att skicka ut detaljplaneförslaget för granskning. Förslaget har sänts för granskning under tiden 8 juli 2020 – 26 augusti 2020.

Planförslaget har skickats ut enligt bifogad lista över samrådskrets.

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 tydligheten kring planbestämmelser och trafikfrågor. Samt genomförandefrågor. Allvarligaste invändningen gäller krav om startbesked och upplysning kopplat till förorenad mark.

Länsstyrelsen anser att frågor berörande människors hälsa och säkerhet behöver hanteras i en godtagbar utsträckning för att kunna bedöma att bebyggelsen som föreslås blir lämplig för de boende och för de som vistas i planområdet. Plankartan har kompletterats med bestämmelse och upplysning gällande startbesked kopplat till förorenad mark. I planbeskrivningen har mindre justeringar gjorts utifrån de synpunkter som kom in under granskningen av planen.

Kontoret har bedömt att planförslaget efter föreslagna åtgärder kan tas upp för ett antagande.

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

Detaljplanen bedöms generera ett positivt ekonomiska projektnetto för fastighetsnämnden och för staden. Fastighetskontoret bedömer att planförslaget som helhet är bra utformat och tillstyrker föreslagen detaljplan för förskola och studentbostäder vid Kungsladugårdsskolan inom stadsdelen Majorna-Linné.

Kommentar:

Noteras.

2. Förskoleförvaltningen

Förskolans utemiljö

Förskolan ska enligt förskolans läroplan ge barnen möjlighet till lek i olika naturmiljöer, kunna utveckla sin motorik, koordinationsförmåga och kroppsuppfattning. För att få möjlighet till detta är det viktigt att få en utemiljö som kan stödja lärandet.

Det är därför viktigt att ge förskolan möjlighet att utveckla en utemiljö som kan stödja lärandet. Därför behöver detaljplanen arbeta vidare med att minimera restriktionerna gällande utformandet av utemiljön med hänvisning till kulturvärden och siktlinjer.

Barnkonsekvensanalys

För att på bästa sätt tillvarata barns intresse och behov i planprocessen ska en barnkonsekvensanalys utföras.

Det vore värdefullt att publicera resultatet av barnkonsekvensanalysen i planbeskrivningen.

Planlösning

För att få till en bra planlösning och möjlighet att på ett effektivt sätt röra sig i byggnaden har önskemålet varit att utforma en något djupare byggnad. Detta önskemål kvarstår då det kommer att bli svårt att röra sig och fungera effektivt med en smal, långsträckt lokal. Det kommer till exempel att påverka möjligheten att ta emot varor för förskolan. Detta planeras att göras på andra sidan huset, vilket blir en utmaning att hantera föra att verksamhet ska bedrivas effektivt i byggnaden.

Det är viktigt att säkerställa att avtal upprättas gällande den delen av förskolans gård som ligger på fastighet Kungsladugård 13:5, vilken ligger utanför planområdet.

Medskick till den fortsatta processen
Skrivningen i planförslaget gällande att planen behöver genomföras för att säkra platstillgången av förskoleplatser i området behöver strykas. Den nya förskolan genererar inte fler platser utan ersätter Birger Jarlsgatans förskola med samman antal men i nya lokaler.

Förskoleförvaltningen önskar vara en del i det fortsatta arbetet med utformningen.

Kommentar:
Förutsättningarna för att skapa en god utemiljö inom planområdet bedöms som goda. För att säkra att riksintresse för kulturmiljön värnas i området får inte förråd eller liknande som skymmer byggnaden placeras i närheten av byggnaden, möjligheterna för förvaring av redskap och liknande finnas i föreslagen byggnad. Kontoret har i ett tidigare skede prövat en bredare byggnad men bedömde då att riskerna ökar vad gäller alléträdens överlevnad och möjligheterna för räddningstjänsten att angöra. Utformningen av planlösningen behöver detaljstuderas och bevakas i bygglov och i samförstånd mellan lokalförvaltningen och exploatören.

Resultatet av barnkonsekvensanalysen finns under rubriken ”Sociala konsekvenser och barnperspektiv” i planbeskrivningen.

Text angående att säkra platstillgången av förskoleplatser i området har tagits bort från planbeskrivningen.

Fastighetskontoret och exploatör ska teckna avtal kring genomförandet och där kommer säkerställas att förskolan får tillgång till tomtyta på fastigheten 31:5.

3. Grundskoleförvaltningen
Grundskolenämnden har i samrådsskedet lämnat remissvar gällande detaljplan för förskola och studentbostäder vid Kungsladugårdsskolan. Detta yttrande är ett tillägg till tidigare remissvar.

Exploatören har via Cedås akustik utfört analys av ljudmiljö på Kungsladugårdsskolans innergård. Detta Ljud-PM slår fast att ljudmiljön inte kommer försämras av den nya byggnaden och att inga akustikåtgärder är nödvändiga på den nya byggnadens fasad. Akustikutredningen tar dock inte hänsyn till att antalet barn inom samma avgränsade yta kraftigt kommer att öka då den nya byggnaden tar nuvarande fotbollsplan i anspråk. Detta medför att all skolgårdsyta kommer att samlas mitt mellan befintlig skolbyggnad och den nya byggnaden. Tjänstepersoner på Grundskoleförvaltningen har varit i kontakt med Cedås och frågat kring hur antalet barn påverkar ljudmiljön och -fatt svaret att ljudmiljön påverkas negativt om antalet individer inom ytan ökar.

Kungsladugårdsskolan är kulturminnesmärkt och den fasaden är därför inte möjlig att akustikanpassa. Arbetsmiljöverket har tidigare lagt krav på anpassning av ljudmiljö på skolgårdar som på liknande sätt omgärdas av höga byggnader. Därför yrkar Grundskolenämnden att det fortsatta arbetet tar hänsyn till skolbarnens arbetsmiljö och att akustikåtgärder görs i arbetet med den nya byggnaden.

Grundskoleförvaltningen önskar medverka i fortsatt arbete.

Kommentar:
Kontoret har inte medverkat eller gett i uppdrag att utföra analysen angående ljudmiljön på skolgården och kan därför inte yttra sig i frågan. Yttrandet har vidarebefordrats till exploatören och fastighetskontoret för beaktande vid genomförandet.

4. Göteborg Energi AB

Göteborg Energi Nät AB (GENAB)
Har inget att tillägga till GENABs svar från samrådet från sommaren 2019 utan det gäller nu också.

Göteborg Energi Fjärrvärme och Fjärrkyla samt Signalkablar
Fjärrvärme: Göteborg Energi har fjärrvärmeledningar inom det aktuella planområdet. Kungsladugårdsskolan, förskolan och de befintliga studentbostäderna är anslutna till fjärrvärmenätet.

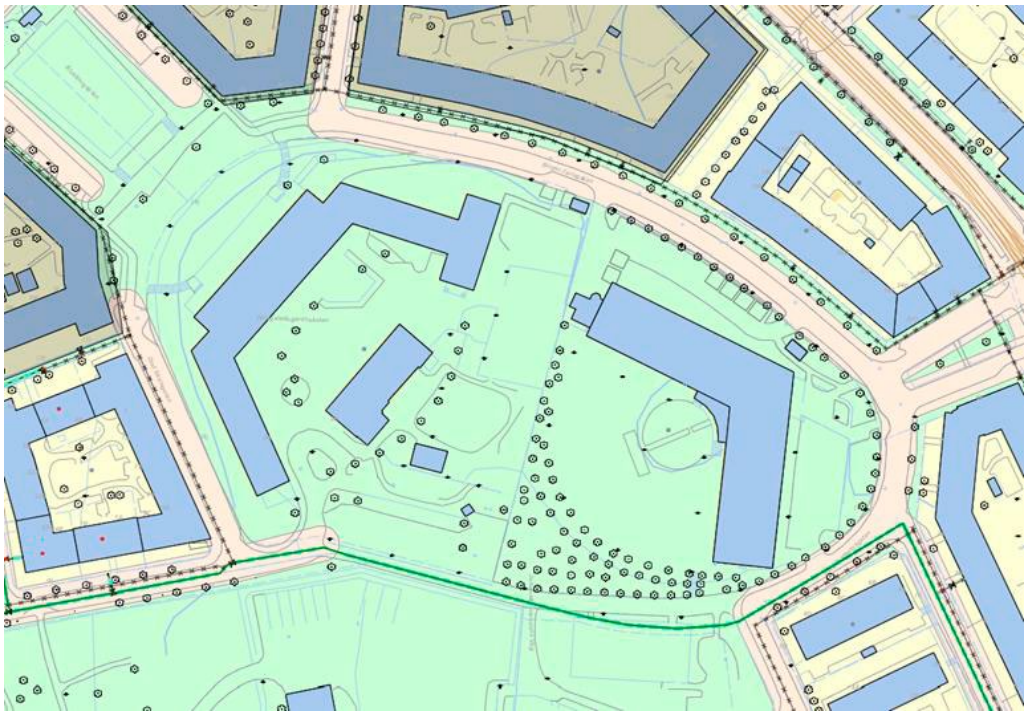
Det är viktigt att avtalet för förskolan sägs upp i god tid innan rivningsarbetena påbörjas.

Anslutning till området får studeras närmare när vi har fått till oss effektuppgifter från exploatören.

Fjärrkyla: Inget att erinra.

Göteborg Energi Gasnät AB (GEGAB)
Tidigare remissvar gäller fortfarande. Infogar en ny bild, annars samma text:

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



Gasledningar i Olof Strålegatan och Birger Jarlsgatan är inte driftsatta, dessa ses som svarta kryssade linjer i figuren.

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

Göteborg Energi GothNet AB
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:
Noteras.

5. Kretslopp och Vatten
Har inga synpunkter på granskningshandlingar gällande avfall eller VA. Viktig information för exploatören att beakta om avfall inför projektering och genomförande av detaljplanen finns i förvaltningens samrådsyttrande från september 2019.

Kommentar:
Noteras.

6. Kulturförvaltningen
Yttrande från samrådsskedet kvarstår. Förvaltningen tillstyrker planförslaget.

Kulturförvaltningen har uppfattningen att de arkeologiska lämningarna måste bevaras eller undersökas arkeologiskt. Förvaltningen är positiv till att särskilda hänsyn till den bebyggda miljön (inklusive grönska) kommer att tas.

Kommentar:
Noteras.

7. Lokalförvaltningen
Ser ett problem med att ombyggnad av skolan behöver utföras samtidigt som förskolan och studentbostäderna bygges.

Angående förslaget till detaljplan behöver angöring för taxi, färdtjänst och hämta/lämna vara beläget invid tillgänglighetsparkeringen från Fridhemsgatan.

Avståndet 25 m från huvudentrén ska beaktas både för förskolan och för skolan avseende tillgänglighetsparkeringen. 35 kvm/barn ska beaktas beträffande förskolans utevistelse för pedagogisk lek och rörelse. Förskoleförvaltningen och grundskoleförvaltningen kan komma få kostnader för evakuering och andra ersättningslokaler.

Kommentar:
Möjligheten för angöring vid Fridhemsgatan har studerats men inte ansetts som lämpligt ur ett trafiksäkerhetsperspektiv.

Detaljplanen reglerar inte vart tillgänglighetsparkeringen placeras utan har utgått från vad som har bedömts som lämpligt när illustrationerna har tagits fram. Frågan behöver detaljstuderas i bygglov tillsammans med exploatören.

8. Miljö- och klimatnämnden/Miljöförvaltningen
Miljöförvaltningen tillstyrker fortsatt planarbete under förutsättning att synpunkterna nedan beaktas.

Dagvatten
Förutom trädgropar föreslås i dagvattenutredningen makadamdiken för rening och

fördröjning av dagvatten. Vid detaljprojektering av lösningarna behöver man också för dessa beakta placering och utformning i förhållande till de trädrader och enskilda träd som ska bevaras och inte får ta skada.

Kommentar:
Yttrandet har vidarebefordrats till exploatör och fastighetskontoret för beaktande i detaljprojekteringen.

9. Park- och naturnämnden/förvaltningen

Förvaltningen har inga förslag till förändring på planförslaget.

Park och naturförvaltningens helhetsbedömning av planförslaget är positivt.

Områdets karaktär bevaras och kommer att erbjuda en bättre lösning för skolan och förskolan. Vidare är nya studentbostäder viktigt för stadens attraktivitet som studentstad.

Viktigaste synpunkterna på planförslaget utifrån våra styrdokument

Planförslaget är utformat med stor hänsyn till de träd med biotopskydd som växer i anslutning till planområdet som och även är viktiga ur en arkitektonisk synpunkt. Lindallén och träden i parkområdet öster om planförslaget växer dock nära den nya byggrätten, och förvaltningen bedömer att förslaget gränsar till vad som är möjligt för att kunna bevara träden vid genomförandet. Det är därför av yttersta vikt att nödvändiga skyddsåtgärder prioriteras och genomförs så att träden kan bevaras oskadda.

Synpunkter på planförslaget utifrån aspekten genomförbarhet/byggbarhet

Om de biotopskyddade träden i anslutning till planområdet ska bevaras utan negativ påverkan är det av yttersta vikt att skyddsåtgärder prioriteras under hela genomförandeprocessen, och att man i genomförandeavtalet är tydlig med vad som gäller.

Ett förtydligande kring de villkor som gäller kring den kaukasiska vingnöten, och kompensationsåtgärder för de träden som ska fällas bör inkluderas i genomförandeavtalet. Exempelvis att den kaukasiska vingnöten ska sparas och nödvändiga åtgärder för att spara den ska bedömas och utföras av sakkunnig yrkesperson. Trädet får endast fällas om det av arborist bedöms vara omöjligt eller omotiverat att bevara.

Övriga träd som ska fällas bör kompenseras av träd som blommar och bär frukt eller nötter.

Förlusten av befintlig bollplan bör kompenseras på något vis inom skolgården. Om detta ej är möjligt bör den kompensationsåtgärder göras inom lekplats 343 på Fridhemsgatan. En bollplan har ofta ett stort socialt värde genom sin potential att samla människor i olika åldrar för spontana aktiviteter, både under och utanför skoltid.

Kommentar:
Noteras.

Yttrandet har vidarebefordrats till fastighetskontoret som ansvarar för genomförandefrågor.

10. Stadsdelsförvaltning i Majorna-Linné

Stadsdelsförvaltningen ställer sig positiva till förslaget om möjliggörandet av en ny byggnad vid Kungsladugårdsskolan. Förvaltningen lämnar synpunkter på förslaget i enlighet med detta yttrande.

Redan idag är det trångt på Kungsladugårdsgatans skolgård, med fler elever kommer slitaget och behovet av större ytor att röra sig på att öka. I förslaget påtalas att skolgården kommer att utökas i och med att den befintliga förskolan rivs. Dock kommer inte skolgården att nå Göteborgs stads riktvärden för utomhusfriyta för grundskolan. Här kan närheten till andra närliggande grönområden ses som kompletterande. Förskolegården uppnår stadens riktvärde för friyta för förskolans utomhusmiljö. Förvaltningen anser att utformning och gestaltning av både skolgård och förskolegård ska ske tillsammans med elever, förskolebarn och pedagoger.

I planhandlingen anges att förskolan kan komma att evakueras under byggtiden. Förvaltningen anser att det bör utredas om inte skolan också kan komma att behöva evakueras. Redan under samrådet ställde sig förvaltningen frågande till varför inte en bullerutredning för själva byggtiden övervägts. Eleverna på Kungsladugårdsskolan har rätt till en dräglig arbetsmiljö, inomhus såväl som utomhus, 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, då det i stadsdelen finns ett stort uppdämt behov av skolplatser. Vidare förhåller sig förvaltningen positiv till att blanda boende, skola och förskola inom samma område, då fler människor kommer att röra sig i området, men ser också att detta kan leda till vissa konflikter. Då barn och unga nyttjar skolgården både under och efter skoltid kan det upplevas som störande att bo så nära inpå dessa verksamheter.

Kommentar:

Kontoret ser med fördel att utformning och gestaltning av skolgården och förskolegården sker tillsammans med elever, förskolebarn och pedagoger, synpunkten vidarebefordras till lokalförvaltningen.

Synpunkt angående att skolan också bör evakueras under byggtiden vidarebefordras till lokalförvaltningen och grundskolenämnden.

Störningar under byggtiden i form av ljud från byggnationen och transporter till bygget är konsekvenser av bebyggelseutveckling och något som man generellt måste räkna med och således acceptera i en stad. Under byggtiden ska gällande riktlinjer angående störningar följas, detta regleras i annan lagstiftning och är inget som hanteras i detaljplanen. Yttrandet översänds till fastighetskontoret och exploatören för beaktande under genomförandemöten och vid utbyggnad.

11. Trafiknämnden/kontoret

En mobilitets- och parkeringsutredning har tagits fram. Utredningen baseras på att detaljplanen som mest kan omfatta en förskola i fyra avdelningar utöver de ca 120 studentlägenheter, skolmatsal och kök som planeras i den nya byggnaden. Det

antal parkeringsplatser för bil som ett genomförande av detaljplanen beräknas generera föreslås

i huvudsak lösas utanför planområdet på två befintliga parkeringsanläggningar i norr och öst på fastigheten Kungsladugård 3 l: 5.

Fastigheten Kungsladugård 31 :5 ägs av SGS Studentbostäder och befintliga studentbostäder (östra byggnaden) har sin parkering för bil här. Anläggningarna anses inte vara fullt belagda. Ett genomförande av detaljplanen förutsätter dock att tillräcklig kapacitet finns på dessa anläggningar utanför planområdet. Inför granskning har mobilitets- och parkeringsutredningen därför setts över och antal parkeringsplatser samt kapaciteten på anläggningarna tydliggjorts för att säkerställa att tillräckligt utrymme finns för att genomföra planen. Det kvarstår dock några frågor att hantera i det fortsatta arbetet med detaljplanen gällande mobilitet och parkering inför antagande, se nedan.

Enligt utredningen kvarstår inför antagande att avgöra hur många av de ca 40 befintliga bilparkeringsplatserna inom planområdet som ska ersättas på de befintliga parkeringarna öster om planområdet. De 19 bilparkeringsplatser som används av grundskolenämnden genom parkeringstillstånd ska ersättas motsvarande det antal tillstånd som lärare på Kungsladugårdsskolan har idag. Enligt utredningen ska antalet preciseras i parkeringsavtal som ska vara klart inför antagande. Trafikkontoret är av samma uppfattning och delar denna bedömning.

Trafikkontoret bedömer utifrån den mobilitets- och parkeringsutredning rev 2020-07-02 som tagits fram att erforderlig plats finns för att säkerställa det beräknade behovet av parkeringsplatser för bil på och i anslutning till de befintliga parkeringsanläggningarna norr och öster om planområdet på kvartersmark. För Trafikkontoret är det dock viktigt att erforderligt behov av bilparkering som ett genomförande av detaljplanen genererar och de befintliga parkeringsplatser som behöver ersättas, verkligen kommer att ordnas och komma till stånd på anvisade platser. Detta för att det ska kunna finnas förutsättningar att upprätthålla en trafiksäker miljö och framkomlighet på omkringliggande gator i de befintliga bostadskvarteren och nära förskole- och skolområdet, då det inte finns möjlighet att i efterhand tillskapa parkeringsplatser någon annanstans i området. Det är SGS Studentbostäder (exploatören) som ansvarar för anordning av all parkering för boende, personal och korttidsparkeringen. För att säkerställa parkeringsplatserna ska enligt planbeskrivningen ett parkeringsavtal på 25 år och genomförandeavtal tecknas. Genomförandeavtalet ska tecknas inför antagande av planen. Enligt mobilitet- och parkeringsutredningen ska parkeringsavtalet på 25 år (hyrning av parkeringsplatser) också vara klart inför antagande. Trafikkontoret förutsätter och gör bedömningen att, även om det inte framgår i planbeskrivning eller mobilitets- och parkeringsutredningen, att parkeringsavtalet ska vara tecknat likt genomförandeavtalet inför antagande om parkeringsplatser ska kunna säkerställas.

Cykelparkering föreslås enligt mobilitets- och parkeringsutredningen placeras till största delen i byggnaden. Av det totala beräknade behovet på ca 200 cykelplatser behöver närmare 180 platser anordnas för enbart studentbostäderna. Trafikkontoret förutsätter att exploatören är medveten om det ytbehov som antalet cykelplatser genererar och att dessa behöver hanteras i bygglovet.

Kommentar:
Kontoret har varit i kontakt med Kungsladugårdsskolan och fått uppgifter om att det är 5 personer i personalen som innehar parkeringstillstånd för att parkera vid Kungsladugårdsskolan. Exploatören ska möjliggöra för 5 parkeringsplatser där personal på Kungsladugårdsskolan ska få parkera, detta regleras i genomförandeavtalet. Förtydligande om detta har även gjorts i mobilitets- och parkeringsutredningen.

Statliga och regionala myndigheter m.fl.

12. Lantmäterimyndigheten

Plankarta med bestämmelser

Myndigheten har kvar sin synpunkt om att färgen på kvartersmarken inte ska vara heltäckande eftersom detta innebär att plankartans läsbarhet och möjlighet att förstå planens konsekvenser försämras. Samrådsversionen av plankartan har nu ändrats och är tydligare.

Planbeskrivning

I stycket ”Ledningsrätt” på s 36 framgår att man vid behov tänkt säkra allmänna ledningar med ledningsrätt på kvartersmark. Myndigheten vill därför informera om att för att ledningsrätt ska kunna förutsättas inom kvartersmark måste planstöd finnas genom u-område eller i vissa fall E-område. Plankartan redovisar inga u-områden och det finns inga befintliga ledningsrätter inom planområdet.

Kommentar:
Det finns inga kända allmänna ledningar inom området som ska flyttas eller som behöver säkras med ledningsrätt, stycket kring ledningsrätt har tagits bort från planbeskrivningen.

13. Länsstyrelsen

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap 10 § PBL och nu kända förhållanden att planförslaget behöver kompletteras i enlighet med det som beskrivs under ”Synpunkter på granskningshandlingen” för att kunna acceptera planen och inte ta upp för prövning om den antas.

Motiv för bedömningen

Länsstyrelsen befarar inte att

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

Dock anser länsstyrelsen att frågor berörande människors hälsa och säkerhet behöver hanteras i en godtagbar utsträckning för att kunna bedöma att bebyggelsen som föreslås blir lämplig för de boende och för de som vistas i planområdet.

Förorenad mark

Länsstyrelsen har i samrådsskedet upplyst att en planbestämmelse på plankartan behöver reglera att sanering ska ske till nivåer för planerad markanvändning innan startbesked får ges.

Vi har också noterat att i samrådsredogörelsen har kommunen kommenterat att ”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 Länsstyrelsens tillsynsmyndighet i enlighet med Miljöbalken innan schaktarbeten kan påbörjas”

Den aktuella plankartan saknar dock denna planbestämmelse. Finns enbart en kort upplysning att startbesked får inte ges för byggnaden förrän markföroreningen är åtgärdad. Det bedöms inte tillräckligt för att kunna garantera att människors hälsa är säkerställd i en godtagbar utsträckning.

Vidare ska det även finnas en upplysning på plankartan att en anmälan om åtgärder i förorenade områden enligt 28 § förordning (1998:899) om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd ska skickas in till tillsynsmyndigheten i god tid innan saneringsarbetet ska påbörjas.

Plankartan måste kompletteras både med en planbestämmelse samt en upplysning i enlighet med det som beskrivs ovan.

Kulturmiljö
Planförslaget bedöms ha tillräckliga utformningsbestämmelser för att styra den kommande bebyggelsens anpassning till de kulturmiljövärdena.

Kommentar:
Plankartan har kompletterats med bestämmelse angående starbesked kopplat till förorenad mark samt en upplysning om att anmälan om förorenade åtgärder ska skickas till tillsynsmyndighet i god tid innan saneringsarbete påbörjas.

Sakägare
Sakägare i form av bolag, myndigheter, föreningar etc. har namngivits. Personnamn har inte skrivits ut, utan skrivs som ”fastighetsägare” för att möjliggöra att utlåtandet publiceras på kommunens hemsida. Uppgifter om personnamn som är kopplade till yttrandena finns på Stadsbyggnadskontoret.

14. BRF Kungsladugård 47:3
Detaljplanen redovisar inte hur tillkommande transporter påverkar redan befintligt trafiknät. Särskild hänsyn ska tas till korsningen Godhemsgatan - Kungsladugårdsgatan, dess påverkas och eventuella åtgärder som kan krävas med hänsyn på den ökade trafiken. Korsningspunkten är svårnavigerad idag och flera trafikslag som samsas om vägutrymmet. Osäker utfart från Godhemsgatan öster ut mot Kungsladugårdsgatan. Detaljplanen ska kunna påvisa vilken påverkan den har

på intilliggande områden, men har inte ens tagit hänsyn till i detta arbetet. Om åtgärder behöver göras ska dessa redovisas i planbeskrivningen samt vem som ska åtgärda och finansiera åtgärderna.

Se över samtliga trafikslag och dess rörelsemönster i korsningen och redogör för den ökade mängd tunga transporter i området.

Vändplanen inom planområdet förordas att nyttjas för leveranser till skolan samt in- och utflytt för studentboendet. Vanligtvis får man inte stanna på en vändplan. Då detaljplanen inte kan reglera parkeringsförhållanden inom vändplanen, hur säkerställer ni att de båda syftena följs när de i vanliga fall är motstridiga? Vändplanen ligger även på mark som planeras säljas till exploatören där trafikkontoret inte kan reglera dessa förhållanden. Lösningen anses undermålig och bör ses över så att det i verkligheten blir en bra lösning, än ett "skrivbordsexemplar".

N1 bör omformuleras. Vad som anses "nödvändigt" är tolkningsbart. Ändra skrivelsen så att det blir tydligt vad som faktiskt gäller och vad bygglov får säga ja och nej till. Ändra ytan för n1 också, ska inte ligga på yta där infart är planerad. Räcker med prickmark där.

F1 är otydlig för vad som är ok att bygga på platsen. Bestämmelsen ska knappt vara tolkningsbar.

Detaljplanen bör beskriva att den tillkommande byggnaden ska kunna bildas som 3D-fastighet där studentbostäderna bildar en egen fastighet som urholkar skolfastigheten.

Skriv ut användningen för vad som är tänkt att gemensamt nyttjas inom g1. Om inte behov kan preciseras behövs inte bestämmelsen utan om behov uppstår kan parterna ansöka hos LM om anläggningsförrättning.

Ekonomiska konsekvenser för exploatören bör ha egen rubrik och ska inte ligga under kommunens driftsekonomi.

Kommentar:
Skolverksamheten har redan idag leveranser som har sin huvudsakliga angöringspunkt i närheten av den nu föreslagna. Då skolans utbyggnad inte innebär någon direkt utökning av verksamheten bedöms dessa transporter inte medföra någon större ytterligare påverkan. I och med att den huvudsakliga angöringen till skolan med fordon flyttas från tidigare plats i söder till norr kommer fordonstrafiken med hämtning och lämning att få nya vägar. De gator som ligger närmast skolan har generellt låga trafikflöden idag och det bedöms möjligt att hantera trafiken på dessa. Även korsningspunkterna ut mot angränsande större vägar bedöms fortsatt ha förhållanden som inte i någon större utsträckning påverkas av detaljplanen.

Detaljplanen ger dessutom möjlighet att bygga ca 120 studentbostäder. Studenter använder ofta andra färdmedel än bil vilket gör att mängden motorfordonstrafik inte kommer att öka i någon större omfattning med hänsyn till dessa bostäder.

Sammantaget bedömer Trafikkontoret att det kommer att vara mindre trafikflöden som tillkommer i samband med detaljplanens utbyggnad och att dessa kommer att vara möjliga att hantera inom befintligt vägnät.

Vändplanen är på kvartersmark och det ligger i fastighetsägarens ansvar och intresse att trafikförhållandena fungerar på ett tillfredsställande sätt. Trafikkontoret gör bedömningen att det i praktiken är möjligt att använda vändplatsen för både förskola och studentboende. Det kan till exempel antas att leveranser till förskola och behovet av transporter i samband med flyttning för studentboendet inte sammanfaller tidsmässigt. Att använda vändplatsen för olika syften är positivt eftersom det ger ett effektivt markutnyttjande och begränsar behovet av trafikytor.

Planbestämmelse f1 med tillhörande text i planbeskrivningen bedöms vara tillräckligt tydlig för att styra hur byggnaden ska anpassa sig till kulturmiljön i området.

Placeringen av planbestämmelse n1 bedöms som lämplig då bestämmelsen ska förhindra att mark asfalteras i onödan vilket kan bidra till en försämring av trädens möjlighet att blomstra. Angöringen är nödvändig men marken däromkring kan med fördel vara genomsläpplig. I planbeskrivningen under rubriken Biotopskydd står det att ”Marken utanför byggrätten ska vara genomsläpplig med undantag för nödvändiga entrégångar samt angöring för att undvika att asfaltering sker under trädens kronor.” förtydligande om att tillgänglighetsanpassning också får göras läggs till i meningen för att förtydliga ytterligare.

Behovet av gemensamhetsanläggningen är för att säkerställa gemensam tillfart för fastigheterna Kungsladugård 31:4 och Kungsladugård 31:5. Text finns under rubriken gemensamhetsanläggningar i planbeskrivningen.

Ekonomiska konsekvenser för exploatören har fått en egen rubrik i planbeskrivningen.

Detaljplanen föreskriver inte att en 3D-fastighet ska upprättas. Möjligheten att upprätta en 3D-fastighet är dock möjlig.

Revideringar

Planförslaget har reviderats. Revideringen innebär att mindre redaktionella ändringar i planbeskrivningen har gjorts och att plankartan har förtydligats med planbestämmelse och upplysning angående startbesked kopplat till förorenad mark. Samt att mobilitets- och parkeringsutredningen har reviderats gällande hanteringen av befintlig parkering. Berörda fastighetsägare har informerats om

revideringen. Eftersom revideringen inte innebär någon väsentlig ändring av förslaget erfordras inte någon ny granskning.

Arvid Törnqvist
Planchef

Martin Trpkovski
Planarkitekt

Bilagor

- **Lista över samrådskrets**
- **Länsstyrelsens yttrande med dess bilagor.**

Lista över samrådskrets

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 klimatnämnden/Miljöförvaltningen
Namnberedningen och GDA adresser
Park- och naturnämnden/förvaltningen
Räddningstjänsten Storgöteborg
Social resursnämnd
Stadsdelsnämnden/förvaltning i Majorna-Linné
Stadsledningskontoret
Trafiknämnden/kontoret

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

Stadsbyggnadskontoret
Box 2554
403 17 Göteborg

Besöksadress: Köpmansgatan 20
Hemsida: www.goteborg.se
e-post: sbk@sbk.goteborg.se

Telefon: 031-365 00 00
Telefax: 031-711 45 21

LÄNSSTYRELSEN
VÄSTRA GÖTALANDS LÄN

Samhällsbyggnadsenheten
Nirmala Blom-Adapa
Arkitekt
010 224 4789
nirmala.blom-adapa@
lansstyrelsen.se

Göteborg Stad
Stadsbyggnadskontoret
sbk@sbk.goteborg.se
Ert diarienummer: 0543/14

Yttrande över förslag till detaljplan för Förskola och studentbostäder vid Kungsladugårdsskolan inom stadsdelen Kungsladugård i Göteborgs stad, Västra Götalands län

Handlingar daterade i juli 2020 för granskning enligt 5 kap. 15 § plan- och bygglagen (PBL 2010:900) i dess ordalydelse före 1 januari 2015, standardförfarande

Länsstyrelsens samlade bedömning

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap 10 § PBL och nu kända förhållanden att planförslaget behöver kompletteras i enlighet med det som beskrivs under *''Synpunkter på granskningshandlingen*" för att kunna acceptera planen och inte ta upp för prövning om den antas.

Motiv för bedömningen

Länsstyrelsen befarar inte att

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

Dock anser vi att frågor berörande människors hälsa och säkerhet behöver hanteras i en godtagbar utsträckning för att kunna bedöma att bebyggelsen som föreslås blir lämplig för de boende och för de som vistas i planområdet.

Synpunkter på granskningshandlingen

Förorenad mark

Länsstyrelsen har i samrådsskedet upplyst att en planbestämmelse på plankartan behöver reglera att sanering ska ske till nivåer för planerad markanvändning innan startbesked får ges.

Vi har också noterat att i samrådsredogörelsen har kommunen kommenterat att "*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”

Den aktuella plankartan saknar dock denna planbestämmelse. Finns enbart en kort upplysning att startbesked får inte ges för byggnaden förrän markföroreningen är åtgärdad. Det bedöms inte tillräckligt för att kunna garantera att människors hälsa är säkerställd i en godtagbar utsträckning.

Vidare ska det även finnas en upplysning på plankartan att en anmälan om åtgärder i förorenade områden enligt 28 § förordning (1998:899) om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd ska skickas in till tillsynsmyndigheten i god tid innan saneringsarbetet ska påbörjas.

Plankartan måste kompletteras både med en planbestämmelse samt en upplysning i enlighet med det som beskrivs ovan.

Kulturmiljö

Planförslaget bedöms ha tillräckliga utformningsbestämmelser för att styra den kommande bebyggelsens anpassning till de kulturmiljövärdena.

Detta ärende har arkitekt/ planhandläggare Nirmala Blom-Adapa handlagt, föredragit och Emma Ahlgren (Tf. chef, funktionen för plan och bygg) beslutat. I den slutliga handläggningen har även sakkunnig inom miljöskydd, kulturmiljö och naturvård/ Tvärgrupp Göteborg, medverkat.

Emma Ahlgren

Nirmala Blom-Adapa

Detta beslut har godkänts digitalt och saknar därför namnunderskrift.