



Planhandling

Antagande

Datum: 2020-07-03, rev. 2020-11-17

Aktbeteckning: 2-5559

Diarienummer SBK: 0543/14

Handläggare SBK

Martin Trpkovski

Tel: 031-368 17 89

martin.trpkovski@sbk.goteborg.se

Diarienummer FK: 3173/14

Handläggare FK

Anna Björnered

Tel: 031-368 11 69

anna.bjornered@fastighet.goteborg.se

Detaljplan för förskola och studentbostäder vid Kungsladugårds- skolan inom stadsdelen Kungsladugård i Göteborg

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

Planbeskrivning

Detaljplanen omfattar följande handlingar:

Planhandlingar:

- Planbeskrivning (denna handling)
- Plankarta med bestämmelser, illustrationskarta, grundkarta

Övriga handlingar:

- Fastighetsförteckning (publiceras ej på Internet)
- Samrådsredogörelse
- Granskningsutlåtande

Utredningar:

- Dagvatten- och skyfallsutredning, Kretslopp och vatten, 2018-09-10
- Luft, platsbedömning, Miljöförvaltningen, 2018-06-26
- Geoteknik, Fastighetskontoret, 2018-10-30
- Markmiljö, WSP, 2018-10-15
- Markmiljö komplettering, WSP, 2019-02-25
- Arkeologisk utredning, Länsstyrelsen, 2015-11-02
- Biotopskydd, Stadsbyggnadskontoret, 2017-03-24
- Mobilitets- och parkeringsutredning, Stadsbyggnadskontoret, 2020-07-02, rev 2020-10-20
- Solstudie, Kanozi Arkitekter, 2019-10-21 & 2020-04-17

Innehåll

SAMMANFATTNING	5
<i>Planens syfte och förutsättningar</i>	5
<i>Planens innebörd och genomförande</i>	5
<i>Överväganden och konsekvenser</i>	6
PLANENS SYFTE OCH FÖRUTSÄTTNINGAR	7
<i>Syfte</i>	7
<i>Läge, areal och markägoförhållanden</i>	7
<i>Planförhållanden</i>	8
<i>Mark, vegetation och fauna</i>	9
<i>Fornlämningar, kulturhistoria och befintlig bebyggelse</i>	13
<i>Sociala aspekter</i>	19
<i>Trafik och parkering, tillgänglighet och service</i>	20
<i>Teknik</i>	21
<i>Störningar</i>	21
DETALJPLANENS INNEBÖRD OCH GENOMFÖRANDE	23
<i>Tillkommande byggnadsvolym</i>	23
<i>Trafik och parkering</i>	28
<i>Tillgänglighet och service</i>	30
<i>Friytor</i>	30
<i>Sociala aspekter</i>	31
<i>Teknisk försörjning</i>	32
<i>Övriga åtgärder</i>	34
<i>Fastighetsindelning</i>	35
<i>Huvudmannaskap och ansvarsfördelning</i>	35
<i>Fastighetsrättsliga frågor</i>	35
<i>Avtal</i>	36
<i>Dispenser och tillstånd</i>	37
<i>Tidplan</i>	37
<i>Genomförandetid</i>	37
ÖVERVÄGANDEN OCH KONSEKVENSER	38
<i>Nollalternativet</i>	38
<i>Sociala konsekvenser och barnperspektiv</i>	38
<i>Miljökonsekvenser</i>	39
<i>Ekonomiska konsekvenser av detaljplan</i>	41
ÖVERRENSSTÄMMELSE MED ÖVERSIKTSPLANEN	41

Sammanfattning

Planområdet är beläget vid Kungsladugårdsskolan i Kungsladugård precis norr om Västra Kyrkogården, cirka 3,4 kilometer sydväst om Göteborgs centrum.

Planens syfte och förutsättningar

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra uppförandet av en ny byggnad, särskild hänsyn ska tas till befintlig riksintressant kulturhistoriskt värdefull miljö. Byggnaden kommer att innehålla förskola samt studentbostäder. Ett gemensamt kök och en matsal för förskolans och Kungsladugårdsskolans elever kommer att placeras i den nya byggnadens markplan. Detaljplanen kommer även att innefatta angöring samt en viss del av förskolegården. Resterande del av förskolegården kommer att ligga utanför planområdet på fastigheten Kungsladugård 31:5. Utgångspunkten är att fotavtrycket av ny etablering skall minimeras med hänsyn till den känsliga miljön.

Kommunens översiktsplan anger Bebyggelseområde med grön- och rekreationsytor. Vid förtätning av den redan utbyggda staden ska särskild hänsyn tas till platsens värden och bebyggelsens karaktär. Befintlig bebyggelse med tillhörande grönytor och planterade trädrader ska behandlas med varsamhet så att värdena inte går förlorade och nya byggnader ska utformas med hänsyn till omgivningen och till det historiska miljösammanhanget. I Strategi för Utbyggnadsplanering anges Kungsladugård som utvidgad innerstad där förtätning kan ske genom små och medelstora kompletteringar.

Gällande detaljplaner anger kvartersmark Skola, respektive Bostäder och Skola. En skyddsbestämmelse anger att parkanläggningen vid befintliga studentbostäder inklusive utsmyckning skall bevaras. Genomförandetiden har gått ut för båda planerna.



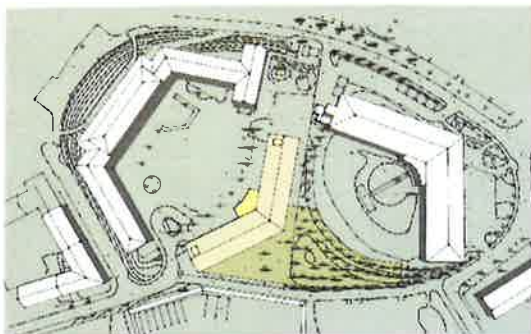
Kungsladugårdsskolan



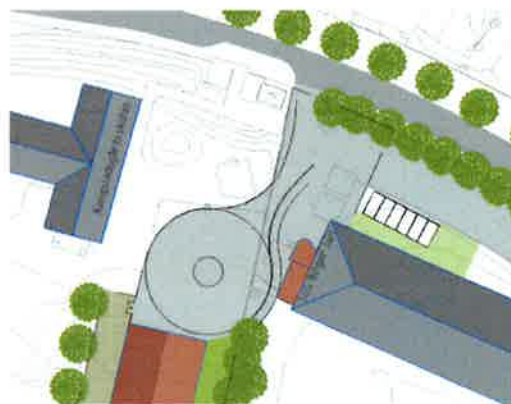
Befintliga studentbostäder

Planens innebörd och genomförande

Detaljplanen medger uppförande av en ny byggnad i max fem våningar innehållande förskola i plan ett och två och studentbostäder på våningarna över. Ett gemensamt kök och en matsal för förskolans och Kungsladugårdsskolans elever kommer att placeras i den nya byggnadens markplan. Den befintliga parkeringsplatsen kommer att tas bort. Där angöring/parkering sker i dag kommer marken att iordningsställas för förskolegård. Skolgården för Kungsladugårdsskolan kommer att bli något större än idag då den befintliga förskolebyggnaden rivs. Den nya byggnaden byggs på befintlig förskolegård och ny förskolegård kommer att bli i parken tillhörande befintliga studentbostäder, på Kungsladugård 31:5. Befintlig förskola måste troligen evakueras under byggtiden, frågan måste lösas innan byggnation kan påbörjas. Fridhemsgatan kommer vid anslutning till gång-och cykelvägen att byggas om.



Bilder: Kanozi arkitekter



Angöring i söder respektive norr.

Överväganden och konsekvenser

Då planområdet ligger inom riksintresse för kulturmiljövården är det viktigt att ny byggnad förhåller sig till detta samt de allmänna kulturmiljövårderna på platsen. Planen kommer att ställa krav på ny byggnad med avseende på strukturell inordning, form och kvalitet i genomförandet samt hanteringen av angränsande grönytor och trädplanteringar. Med anledning av detta så regleras ny byggnads totalhöjd, takvinkel samt gestaltande principer, samt markens anordnande.

Fornlämning RAÄ Göteborg 18 finns på fastigheterna Kungsladugård 31:4 och 31:5 i Göteborgs kommun. En arkeologisk undersökning har tagits fram daterad 2015–10. Vid den arkeologiska förundersökningen påträffades en del av en överlagrad Sandarna-boplat, alltså en boplat från äldsta stenålder. Ingrepp i fornlämning kräver Länsstyrelsens tillstånd.

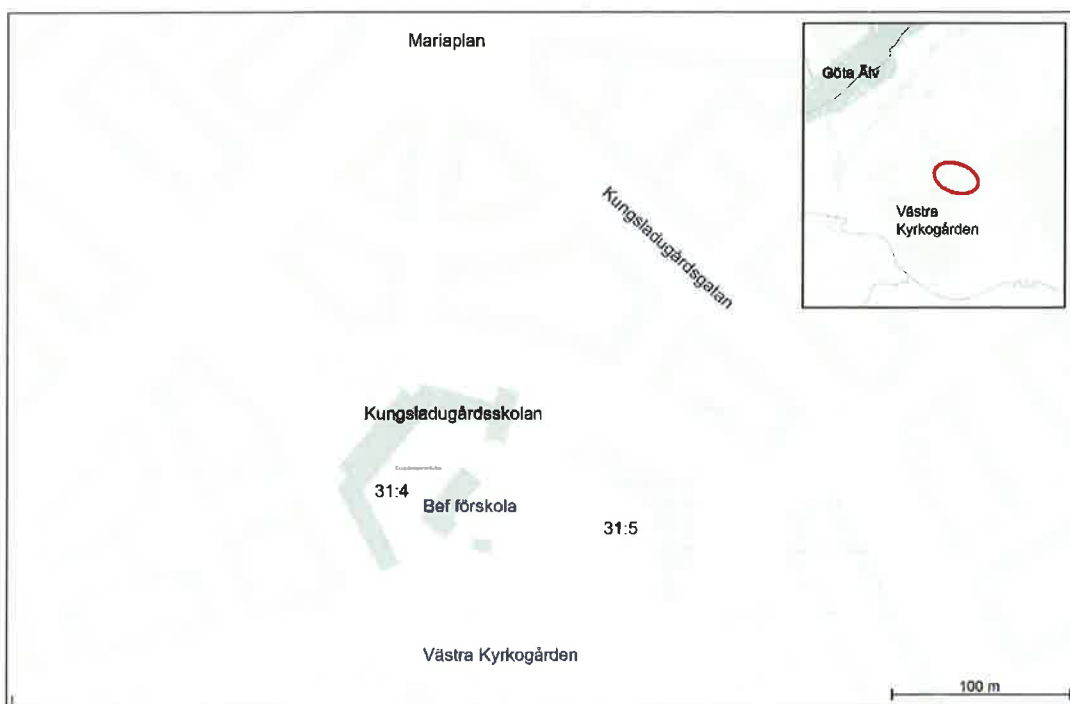
Biotopskydd finns för trädraderna med oxlar och lindar. Träden har den uppbyggnad (innehåll, storlek, ålder) som kvalificerar för biotopskydd. De biotopskyddade träden kommer att stå kvar.

Planens syfte och förutsättningar

Syfte

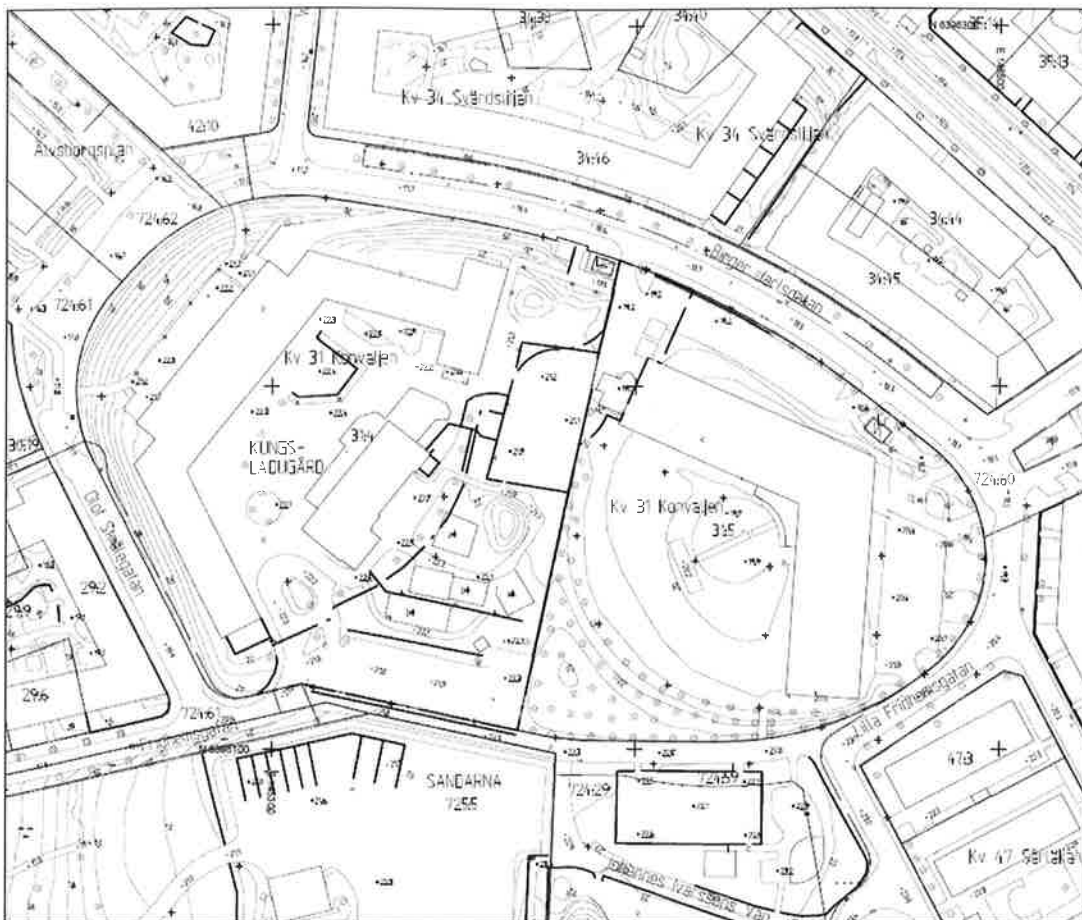
Syftet med detaljplanen är att möjliggöra uppförandet av en ny byggnad, särskild hänsyn ska tas till befintlig riksintressant kulturhistoriskt värdefull miljö. Byggnaden kommer att innehålla förskola samt studentbostäder. Ett gemensamt kök och en matsal för förskolans och Kungsladugårdsskolans elever kommer att placeras i den nya byggnadens markplan. Detaljplanen kommer även att innefatta en förskolegård och angöring. Planområdet ligger inom riksintresse för kulturmiljövården vilket ställer krav på ny byggnad med avseende på strukturell inordning, form och kvalitet. Befintlig bebyggelse med tillhörande grönytor och planterade trädrader ska behandlas med varsamhet så att värdena inte går förlorade och nya byggnader ska utformas med hänsyn till omgivningen och till det historiska miljösammanhanget. Utgångspunkten är att fotavtrycket av ny etablering skall minimeras med hänsyn till den känsliga miljön.

Läge, areal och markägförhållanden



Orienteringsbild

Planområdet är beläget vid Kungsladugårdsskolan, cirka 3,4 kilometer sydväst om Göteborgs centrum.



Grundkarta

Planområdet omfattar cirka 4800 m² och ägs av Göteborgs stad samt SGS studentbostäder.

Fastighetsägare och rättighetshavare framgår av fastighetsförteckningen.

Kommunen äger fastigheten Kungsladugård 31:4, som idag genom en kommunintern upplåtelse upplåts till Lokalnämnden. På fastigheten finns Kungsladugårdsskolan som är en skola med cirka 600 elever från förskoleklass till årskurs 6 samt en förskola. I och med detaljplanearbetet kommer detta att förändras och det planlagda området markanvisas till SGS.

Planförhållanden

Kommunens översiktsplan anger Bebyggelseområde med grön- och rekreationsytor. Vidare anges att nytillskott i en etablerad kulturmiljö kräver särskild hänsyn med avseende på arkitektoniska kvaliteter såsom placering, skala, utformning, materialval, omgivningar och karaktär (del 1 sid 97). I Strategi för Utbyggnadsplanering anges Kungsladugård som utvidgad innerstad där förtätning kan ske genom små och medelstora kompletteringar.

Gällande detaljplan för västra delen av området akt.nr 4286 anger kvartersmark Skola. Genomförandetiden har gått ut 1982-03-21. Gällande detaljplan för östra delen av området akt.nr 4666 anger kvartersmark Bostäder och Skola. En skyddsbestämmelse anger att parkanläggningen inklusive utsmyckning skall bevaras. Även fasaderna på de befintliga studentbostäderna ska bevaras genom en skyddsbestämmelse i gällande plan. Genomförandetiden har gått ut 2008-01-13.



Befintliga studentbostäder med parkanläggning (Kungsladugård 31:5).

Kungsladugårdsskolan ingår i område 24:A i "Kulturhistoriskt värdefull bebyggelse" Göteborgs stads bevarandeprogram. Hela Kungsladugård är ett riksintresseområde för kulturmiljövård.



Kungsladugårdsskolan (Kungsladugård 31:4)

Mark, vegetation och fauna

Landskapsbild

Planområdet omges av byggnader uppförda på 30-talet respektive 60-talet och parkanläggning/ar av formell karaktär som har ett samband med byggnaderna och utgör en helhet. Parken på närmast angränsande fastighet Kungsladugård 31:5 utformades vid före detta skolbyggnadens uppförande under 1960-talet och är tydligt samkomponerad med före detta skolbyggnaden och har en formell karaktär, samt är i sin planform utformad ihop med träden vid den äldre Kungsladugårdsskolan.

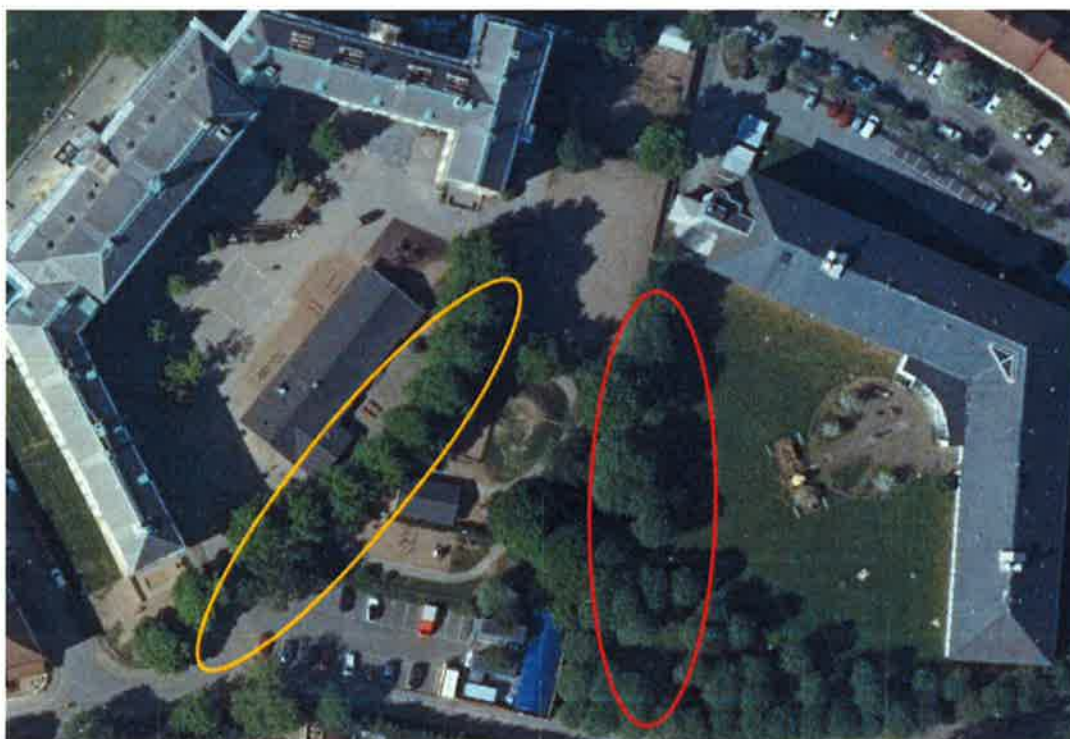


Ortofoto 1970

Biotopskydd

Biotopskydd finns för trädraderna med oxlar och lindar. Träden har den uppbyggnad (innehåll, storlek, ålder) som kvalificerar för biotopskydd. Utgångspunkten är att träden inte skall påverkas av föreslagen åtgärd.

Området kan inrymmas i beskrivningen öppna parker, begravningsplatser eller andra öppna områden och inte i omedelbar anslutning till bebyggelse. Detta kvalificerar för biotopskydd, med reservation för att några av träden kan anses vara i direkt anslutning till bebyggelsen och därför inte omfattas av skydd.



Lindar gulmarkerade och oxlar rödmarkerade.

Den västra trädraden omfattas av en detaljplan som vann laga kraft 1997 och som redovisar vissa exploateringsmöjligheter över trädraden. Denna detaljplan har tillkommit efter biotopskyddsbestämmelserna 1994 vilket innebär att biotopskyddsdispens kan krävas.

För östra trädraderna finns en detaljplan som vunnit laga kraft 2003 och som anger att parkanläggningen ska bevaras. Här krävs biotopskyddsdispens.



Oxlar på Kungsladugård 31:5 (östra trädraderna)



Lindar på Kungsladugård 31:4 (västra trädraden)

Träden längs Lilla Fridhemsgatan kan vara allé. Parken är skyddad så under förutsättning att de bibehålls behöver ingen inventering av lavar och liknande göras. Marken utanför byggrätten ska vara genomsläpplig med undantag för nödvändiga entrégångar och tillgänglighetsanpassning samt angöring för att undvika att asfaltering sker under trädens kronor. Exploatören ska vid exploatering förhålla sig till stadens riktlinjer och Länsstyrelsens skrift om vägledning vid arbeten intill träd, "Skydda träden vid arbete".

Vegetation

Inom planområdet finns fruktträd, lönn, björk, oxel, kaukasisk vingnöt och blommande buskage. Dessa träd är inte biotopskyddade och kommer att påverkas av exploateringen undantaget är den kaukasisk vingnöten som om möjligt ska bevaras. Träden som tas ner ska kompenseras i den grad som är möjlig i eller i närheten av planområdet, en förutsättning är att det som planteras ska blomma. Den kaukasisk vingnöt står cirka två meter från planområdets östra gräns, och borde kunna sparas.



Träd inom planområdet

Fauna

Söder om det aktuella planområdet ligger det som i Artportalen benämns Svaleboskogen, härifrån har både gröngöling, mindre hackspett och spillkråka rapporterats. Alla tre är NT-arter, dvs nära hotade. Inga häckningar har noterats.

Geoteknik och markmiljö

Enligt SGU:s jordartskarta finns inom den sydvästra delen ett parti med tunt jordtäckte på berg. Vid jämförelse med övriga sonderingspunkter verkar bergets utbredning vara mindre än vad som redovisas på jordartskartan.

Inom planområdet varierar jorddjupen mellan cirka 2 - 12 meter, jordlagren utgörs generellt överst av fyllnadsjord med upp till cirka 1 meter mäktighet. Fyllningen underlagras av postglaciäl sand med varierande mäktighet, sanden underlagras lokalt av sandblandad lera som via ett friktionsjordslager vilar på berg.

En grundvattennivå uppmättes till 1,5 meter under markytan 2018-09-14 inom den norra delen av området. På grund av den torra sommaren under 2018 kan det förväntas att grundvattennivån vid detta mätillfälle låg ovanligt lågt.

Marken inom och närmast utanför planområdet är i stort sett plan med endast små höjdskillnader, därmed kan stabiliteten anses tillfredställande både för befintliga och blivande förhållanden efter en utbyggnad.

Sammantaget visar genomförd undersökning att området generellt består av naturliga jordarter med tillförda fyllnadsmassor främst i den översta halvmeteren.

Området visar generellt på mycket låga föroreningshalter, men prover uttagna vid och i nära anslutning till den grusade fotbollsplanen visar på PAH-förorening i två punkter. I övrigt påvisas inga halter av de analyserade ämnena som överstiger de generella riktvärdena för mindre känslig markanvändning (MKM). Två prov i yttlig mulljord överskrider känslig markanvändning (KM) med avseende på PCB-7. De påvisade föroreningarna går inte att härleda till någon specifik källa, men bedöms ha tillkommit med påförd mulljord. Föroreningarnas utbredning kan därför vara mycket olika i olika delområden inom fastigheten beroende på hur den ursprungliga marknivån tidigare såg ut och när utfyllnad genomfördes.

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 bostad användning. Föroreningshalterna bedöms dock inte vara så omfattande att det förhindrar detaljplan för förskola och bostäder vid Kungsladugårdsskolan.

Sanering ska ske till nivåer för planerad markanvändning innan startbesked för byggnaden får ges.

Radon

Marken inom planområdet är klassat som normalriskområde med avseende på markradon.

Fornlämningar, kulturhistoria och befintlig bebyggelse



Fornlämning RAÄ Göteborg 18

Fornlämningar

Fornlämning RAÄ Göteborg 18 finns på fastigheterna Kungsladugård 31:4 och 31:5 i Göteborgs kommun. En arkeologisk undersökning har tagits fram daterad 2015-10-

28. Vid den arkeologiska förundersökningen påträffades en del av en överlagrad Sandarna-boplatz, alltså en boplatz från äldsta stenålder. Fornlämningen finns redovisad ovan. Det ska poängteras att fornlämningen inte har avgränsats, och att det till fornlämningen hör ett skyddsområde enligt 2 kap. 2 § KML. Detta område har samma lagskydd som fornlämningen. För denna fornlämning gäller således kulturmiljölagens bestämmelser. Den planerade exploateringsytan innebär ingrepp i fornlämning och kräver Länsstyrelsens tillstånd enligt 2 kap. 12 § kulturmiljölagen (1988:950), KML och kommer sannolikt eller kan komma att förenas med villkor om arkeologisk undersökning. Ytan är 625 kvadratmeter stor.

Förutsättningarna för att bevara fornlämningen i lämplig miljö ska undersökas alternativt ska villkoren klarläggas för ett eventuellt ingrepp i de av KML skyddade delarna av området.

Inom övriga delen av planområdet, dvs. på den del som ej rödskrafferats kan det anses att fornlämning ej finns. Utanför planområdet kan fornlämning Göteborg 18 ha en fortsättning och inom det området bör tidigare fornlämningsmarkering finnas kvar.



Ungefärligt läge på byggnaden i förhållande till påträffad fornlämning. (Bebyggelseförslaget har ändrats efter utredningens tillkomst).

Kulturhistoria och befintlig bebyggelse

Namnet Kungsladugård härstammar från tiden då Älvsborgs fästning tillhörde Svenska Kronan. Kungsladugård eller Gamla Elfsborgs Kongs ladugård som det tidigare kallades, användes före sekelskiftet som betesmarker åt Älvsborgs slott. Kungsladugård införlivades med Göteborgs stad år 1868.



Foto, Älvsborgsgatan med Kungsladugårdsskolan i fonden, sent 1930-tal, GSM

Riksintresse för kulturmiljövården

I motivering för Majorna - Kungsladugård - Sandarna (O 2:2) anges; Förstad väster om Göteborgs innerstad med lång tradition av mångsidig sjöfarts- och industriverksamhet, betingad av stadens uthamn och läget på av Älvsborgs Kungsladugård upplåten arrendemark. Området speglar sjöfolkets självbyggda "fiskeläge" framvuxet under 1600–1800-talen, hur det inkorporerades med Göteborgs stad 1868, reglerades och byggdes ut som bostadsområde för en större arbetarbefolkning omkring 1880–1940 jämsides med hamnens expansion.

Uttrycken är flera och definierar stadsdelen Kungsladugård med beskrivningen; Göteborgs största landshövdingehusområde, enligt en plan från 1916, med storgårdskvarter, enhetlig bebyggelsekaraktär inom respektive grupp och i huvudsak 20-talsklassicistisk arkitektur med övergång mot funktionalism. Det växlingsrika gatu- och platssystemet. Egnahems- och koloniområden. Kvartersanläggningar av rederi- och spårvägsbostäder samt HSB. Broströmska Stiftelsens ensamma tegelpalats i den omgivande herrgårdsinspirerade träarkitekturen. Älvsborgsgatans monumentala boulevard med spårvägsallé i mitten, från Karl Johansgatan söderut med spegeldammen och Kungsladugårdsskolans tegelborg som fond, som arbetargöteborgs motsvarighet till den borgerliga Avenyn.



Foto, plaskdammen i förgrunden, Kungsladugårdsskolan i fonden, sent 1930-tal, GSM

Kulturhistoriskt värde

Kungsladugård ingår i Göteborgs kom-muns bevarandeprogram för kulturhistoriskt värdefull bebyggelse. Programmet utgör ett signalverktyg med syfte om att i tidigt skede uppmärksamma på kulturhistoriska värden. I programmet sammanfattas vad som är särskilt utmärkande, unikt och typiskt. För Kungsladugård anges att stadsdelen har Göteborgs största koncentration av landshövdingehus. Bebyggelsen, som till övervägande del tillkom på 1920-talet, är med sin stadsplan ett exempel på en både tidsty-pisk och välplanerad bostadsmiljö. Gatustråken och platsbildningarna liksom de väl utformade gårdsrummen har stora arkitektoniska kvaliteter. Bebyggelsen är enhetlig även om kvarteren skiljer sig åt både i form och utförande. Varje hus har dessutom sin personlighet, även om dess betydelse är underordnad kvarteret som helhet. Vissa byggnader skiljer sig från mängden, exempelvis är några hus mycket välbevarade och har många värdefulla originaldetaljer.

Det är en angelägenhet för staden såväl som nationen att miljön i sin helhet liksom de enskilda byggnaderna i Kungsladugård vårdas på rätt sätt.

I stadens miljöprogram för Kungsladugård från år 1994 finns mer att läsa om stadsdelsens unika värden.



Foto, Kungsladugårdsskolan med uppställning mot gårdssidan, sent 1930-tal, GSM

Miljösammanhang

Stadsplanen som upprättades av A Lilienberg speglar samtidens stadsplaneideal med storgårdskvarter och flera omsorgsfullt utformade platsbildningar, både stramt rektangulära och mer oregelbundna. Älvsborgsgatan utformades som en aveny med en monumental avslutning kring Älvsborgsplan med Kungsladugårdsskolan på höjden som avslutande fond där Älvsborgsplan med sin stora damm och Kungsladugårdsskolan på sin terrass tillsammans utgör huvudaxeln och huvudnumret i denna del.

Området är ett utmärkt exempel på tidens stadsplaneidéer och utmärker sig med omsorgsfullt utformade, och kvalitativt utförda, allmänna stråk och platser, gröna oaser, och aktivitetsytor som med växlande rekreativt innehåll utgör mötesplatser för de boende. Trädraderna som omger större gator och platser samt förträdgårdarna, stensättningar, murar och markbeläggning utgör sammanhållande motiv som verkar strakt karaktärsskapande och identitetsbildande.



Kungsladugårdsskolans mittparti mot gård, foto 2019, SBK

Angränsande byggnadsverk

Kungsladugårdsskolan uppfördes i början av 1930-talet som folkskola för det stora bostadsområdet, ritad av arkitekt Ragnar Ossian Swensson. Skolbyggnaden är belägen på ett höjdparti i Älvsborgsgatans förlängning och bildar ett mäktigt fondmotiv. Byggnaden utgörs av en huvudkropp flankerad av två lätt vinklade gavelbyggnader som i en omfamnande gest mot söder bildar skolgården. Byggnadskomplexet är sammanlänkat med kan beroende på vinkel upplevas som flera då gavelbyggnaderna gavlarna delvis blottas. Byggnaden uppvisar flera klassiserande motiv som skapar en växelverkan mellan horisontal och vertikal orientering. Fasadens uppställning präglas av en elegant och sträng symmetri. Mittpartiet avslutas av ett ståtligt säteritak belagt med skiffer som kröns av ett tornmotiv prytt mer två urverk. Skorstenar och takrännor är utförda i koppar. De täta fasaderna av tegel ger byggnaden en tyngd och pondus i sammanhanget som i huvudsak präglas av fasader av trä. Teglet är sannolikt handslaget och bär egenskaper som ger en rustik ytstruktur med oregelbundna yt-ojämnheter. Jordmån och bränningstekniken gav tegelstenarna vid denna tid en variation i kulörintensitet vilket kommer till uttryck genom det spann från mörkare gulbrun till ljusare gul kulör vilket ger fasaderna tilltalande lätt variation. Öppningarna är i huvudsak stående rektangulära med två delade fönster med två lufter och vitmålade snickerier. I gavlarna syns större fönster, flerindelade utförda med brunlackerade tunna profiler. Fasaderna mot Älvsborgsplan är enkla och regelbundna och skillnader finns i

gårdsfasaden som erhållit en mer omfattande utsmyckning. Här har partierna ovanför entréerna reliefer med djurmotiv och mittpartiets övre del är rikt utformad med en rad rundbågade fönster och nischer. Sockeln av grov ytbehandlade stenskivor är i huvudsak låg men sträcks i partier upp i det första våningsplanet i syfte att rikta fokus. Omsorgen om vistelseytan och det nära perspektivet mot söder förstärks av den senar tillkomna konvexa trädrad som sluter rummet till en mindre gård. Bortom denna trädrad åt söder fanns ursprungligen en tilltagen gård med rekreations- och aktivitetsytor.



Under 1960-talet kompletterades kvarteret med "Hushållsseminariet" uppfört efter ritningar av Sven Brolid. Byggnadsverket inordnade sig i miljösammanhanget genom placering orienterad lätt indragen från Birger Jarlsgatan, med en låg och långsmal lätt vinklad volym. Byggnadens form skapade ett motsattsförhållande som genererat ett intresseväckande samtal byggnadskropparna emellan. Hushållsseminariet står strukturellt i motsattsförhållande till skolans formation och präglas av slanka proportioner, en sträng symmetri och en avskalad regelbundenhet i tre våningsplan. Byggnadens vitmålade tegelfasad landar på en tunn gå slätputsad sockel. Byggnaden avslutas med ett flackt sadeltak med lätt utskjutande fall belagt med skiffer. Ett fokuserande utskjutande motiv vid byggnadens knäck löper genom samtliga våningsplan och markeras ytterligare av en större balkong i det översta planet. Motivet vetter mot parken som till större delen utgörs av en kortklippt gräsmatta. Genom en halv cirkelrörelse ramar en flerradig trädformation in den öppna gräsmattan, vilket ger en halvsluten gård. Inramningen förstärks genom att terrängen sakta stiger mot trädraden som rätas ut mot Kungsladugårdsskolan och kyrkogården och kan från ovan utläsas som en vinkel i 90 grader. Trädplanteringarna har en gentil rumsskapande verkan och skapar två skilda gårdsrum utan att blockera den visuella kontakten mellan byggnaderna.

Sociala aspekter

Majorna-Linné är en stadsdel med en stark identitet som knyter an till mycket av det som anses vara karaktäristiskt för Göteborg. Stadsdelen har en stark arbetarhistoria och har utvecklats genom närheten till hamnen och varven.

En stadsplan för Kungsladugård antogs 1916 och bebyggelsemässigt har mycket lite förändrats sedan 1940-talet. Kungsladugårdsskolan är ett riktmärke i området.

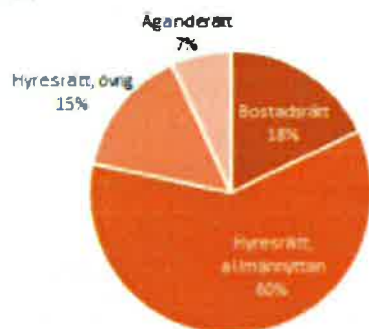
Oscarsleden är en betydande barriär som skiljer hamnområdet och Klippan från övriga delar av primärområdet. Även Högsboleden, Kungsladugårdsgatan och Älvsborgsgatan upplevs som barriärer i området.

Bostadsbebyggelsen i Kungsladugård består till 75 % av hyresrätter och karakteriseras av landshövdingehus i kvartersstruktur. Även egnahemsområdets radhus och villor är utmärkande för området. Det största grönområdet är Svaleboskogen och det finns ett flertal kommunala lekplatser i området.

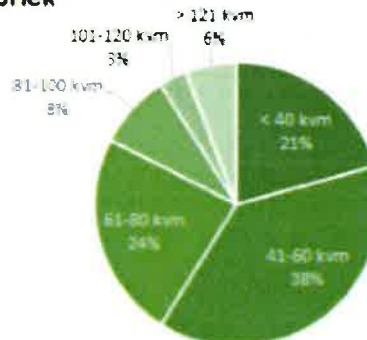
Kungsladugård har en medelinkomst som ligger strax under snittet i Göteborg medan andelen med eftergymnasial utbildning är högre än Göteborgssnittet. En- och tvåpersonshushåll dominerar i området vilket förklaras av att antalet smålägenheter är i klar majoritet. Det finns ett fåtal småhus, cirka 7 %, som möjliggör för de större hushåll som finns i området. Andelen barnhushåll är 19,4 %. I Kungsladugård finns något fler i åldrarna 25 – 40 år än Göteborgssnittet, men ålderssammansättningen är i övrigt lik Göteborg i stort. Arbetslösheten är lägre än i Göteborg och de flesta arbetar inom vård, sociala tjänster, utbildning eller företagstjänster.

(Källa: Lokalt utvecklingsprogram 2018–2019 Majorna Linné)

Ägandeform



Bostadsstorlek



Trafik och parkering, tillgänglighet och service

I Kungsladugård finns service på nära håll med olika slags butiker, restauranger och caféer i bottenvåningarna i bostadskvarteren. Livsmedelsbutiker i närområdet finns vid Kungsladugårdsgatan och Mariagatan.

Området är väl försörjt med kollektivtrafik, två spårvagnslinjer stannar på Mariaplan, ytterligare en trafikerar Älvsborgsgatan - Mariagatan.

Det aktuella området angörs med bil från Fridhemsgatan i sydväst. En parkeringsplats för Kungsladugårdsskolan och förskolan finns i anslutning till angöringsplatsen. Parkeringsplatsen är inte fullt utnyttjad. Cyklister och fotgängare når området söderifrån via gång- och cykelvägen mellan Fridhemsgatan och Lilla Fridhemsgatan.

Från Riktlinjer för mobilitet och parkering i Göteborgs Stad

Bilparkering för studentbostäder

I innerstaden inklusive Älvstaden, utvidgad innerstad och strategiska knutpunkter bör parkeringstalet för kategoriboenden såsom exempelvis studentbostäder sättas nära noll. Grundläggande krav om tillgänglighet för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga, samt möjlighet att anordna lastning och lossning ska alltid tillgodoses. Studentbostäder och vissa andra kategoribostäder kan även utanför Älvstaden,

utvidgad innerstad och strategiska knutpunkter ha mobilitetstal som är lägre än normalspannet för flerbostadshus.

Bilparkering för förskolor och skolor

För förskolor och skolor ska lämpligt utrymme för parkering bedömas i varje enskilt fall. Vid förskolor ska alltid anordnas lämpligt utrymme för lastning och lossning på eller i närhet av tomten. Därutöver gäller grundläggande krav om tillgänglighet för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga. I innerstaden inklusive Älvstaden, den utvidgade innerstaden och strategiska knutpunkter, bör utrymme för parkering utöver ovan angivna ändamål hållas nära noll. Saknas tillräckliga utrymmen för att ordna både friyta för barn och parkering ska alltid friyta prioriteras.

Cykelparkering studentbostäder

Parkeringstalet för cykel utgår från genomsnittligt antal boende per lägenhet i flerbostadshus (cirka 1,2 boende per lägenhet). Vid känd lägenhetsfördelning med övervägande del små lägenheter sänks parkeringstalet utifrån förväntat antal boende per lägenhet.

Vid skolor bör cykelparkering anordnas väderskyddat för både elever och personal.

Teknik

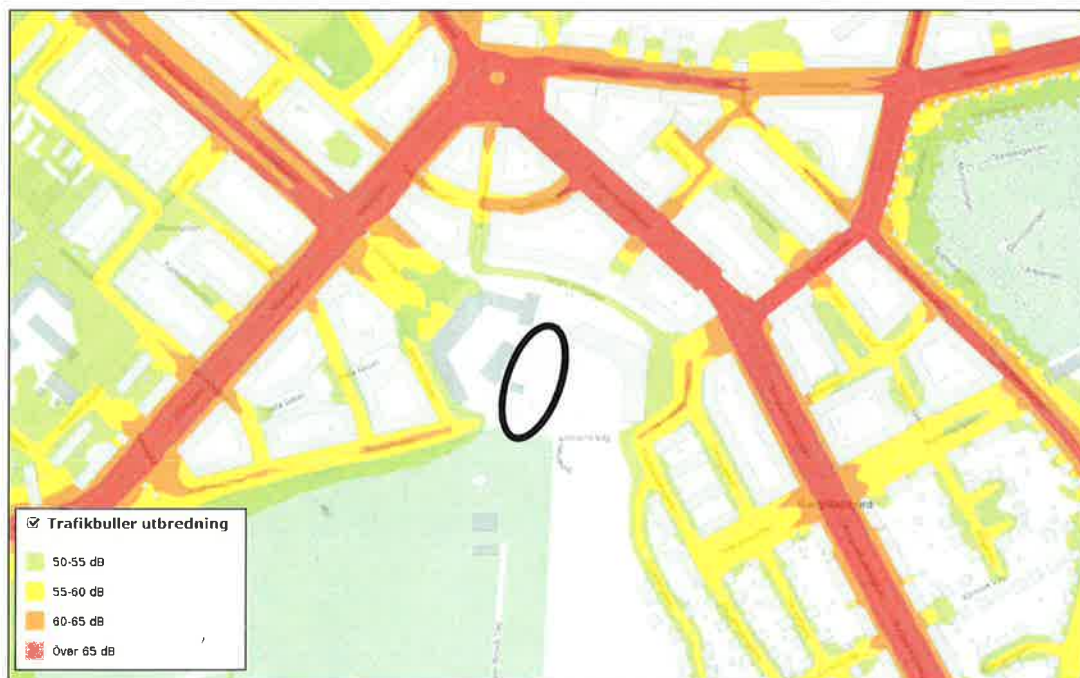
Befintligt VA-nät finns. En berganläggning finns i området.

De befintliga fastigheterna är anslutna till fjärrvärmenätet. Även driftsatt gasledning finns i områdets ytterkant.

Störningar

Buller

En bullerutredning bedöms med hänsyn till bullersituationen inte behövas. Se nedan utdrag ur stadens övergripande trafikbullermätningar.

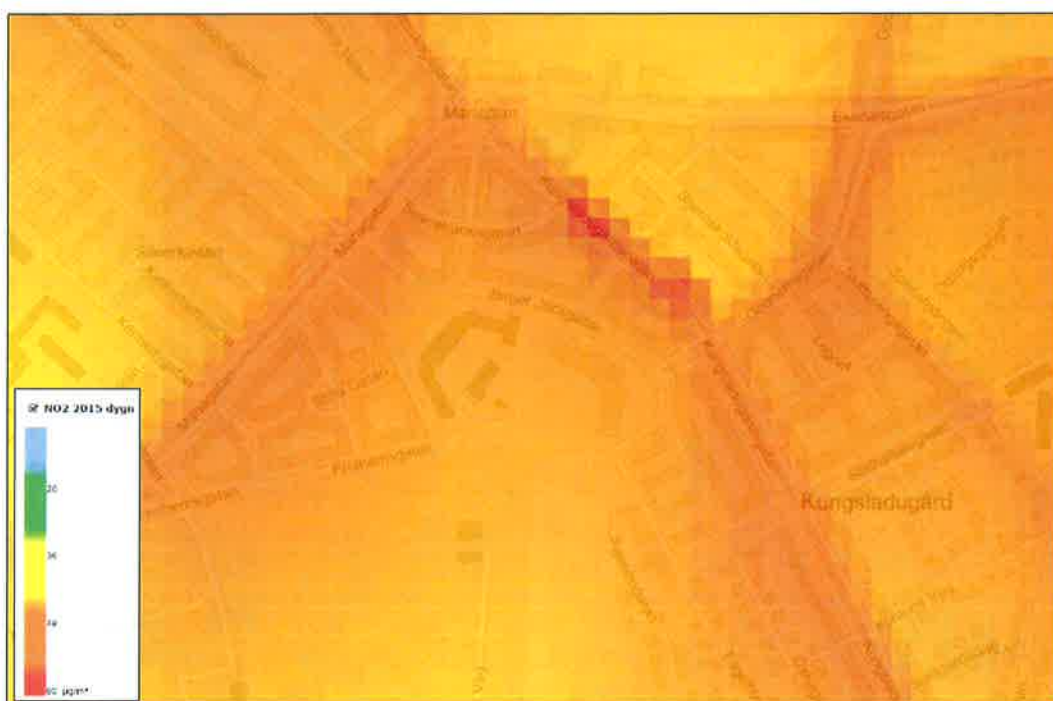


Trafikbullerutbredning



Trafikbuller fasadpunkter

Luft



Luft, dygnsmedelvärde 2015

Enligt miljöförvaltningens beräkningar Ren Stadsluft ligger halterna av kvävedioxid under miljökvalitetsnormerna. Marginalerna upp till gränsvärdena är dock små, i synnerhet när det gäller 98-percentilen för dygnsmedelvärden. Miljöförvaltningen bedömer dock att höjdskillnaderna mot Oscarsleden, som beräkningsmodellen inte tar hänsyn till, gör det troligt att beräkningarna överskattar halterna något. Husen mot Mariagatan och Kungälvsgatans utgör dessutom en barriär mot de luftföroreningar som släpps ut på dessa gator.

Miljöförvaltningen bedömer därför att det är mycket troligt att miljökvalitetsnormerna för luft klaras på platsen.

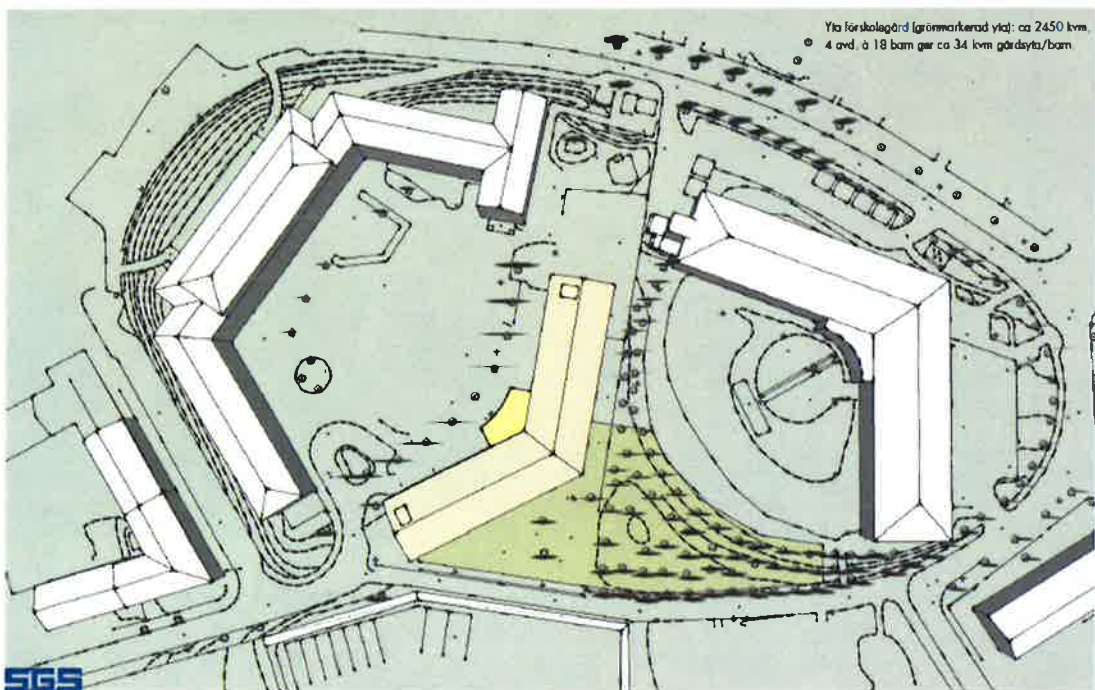
Detaljplanens innebörd och genomförande

Detaljplanen medger uppförande av en ny byggnad i fem våningar innehållande förskola i plan ett till två, och studentbostäder på våningarna över. Den befintliga parkeringsplatsen kommer att flyttas/tas bort. Där angöring/parkering sker i dag kommer marken att iordningsställas för förskolegård.

Den nya byggnaden ska underordna sig Kungsladugårdsskolans uttryckskraft och uppvisa en genomtänkt gestalt som till kvalitet och proportion förhåller sig till sin närmaste omgivning. Höjden är med planbestämmelse reglerad till att vara lika hög eller lägre än Kungsladugårdsskolans lågdelar. Ursprunglig skolbyggnaden utgör idag en imponerande fond i slutet av Älvsborgsgatan och får inte påverkas av ny bakomliggande volym.

Kvartersmarken är markanvisad till SGS Studentbostäder av fastighetsnämnden. Avtal om genomförande av detaljplanen kommer att tecknas med exploatören. Exploator ansvarar för utbyggnad av kvartersmark.

Tillkommande byggnadsvolym



SGS
student
bostäder

SGS KUNGSLADUGÅRD, SKISS 2019-06-19

[KANOZI] ARKITEKTER

Illustrationskarta



SGS
student
bostäder

SGS KUNGSLADUGÅRD, SKISS 2019-06-19

[KANONI]ARKITEKTER

Vy från sydost

Gestaltande förutsättningar

Det är angeläget att behålla de höga träden där de fortfarande finns kvar. Förutom att de ger svalka under soliga dagar, mjukar de upp gårdsrummet mellan fasaderna och ökar känslan av rymd som en del i det gestaltande motivet för befintliga anläggningar Kungsladugårdsskolan och före detta Hushållsseminariet, idag studentbostäder.

Vid gårdsupprustningar och vid anläggning av ny angöringsplats är det också viktigt att få rätt markbehandling. Gatsten är ett material som användes till gång-ytorna när Kungsladugårdsskolan uppfördes. Hårt packat sand eller grus kan vara ett annat inslag. Asfalt bör undvikas eller användas sparsamt och endast där det är nödvändigt för att få helt släta ytor.

Nytilskott i ett vedertaget kulturturhistoriskt värdefullt sammanhang kräver särskild hänsyn. Denna hänsyn avser flera rumsliga nivåer från placering, skala, utformning till materialval och detaljbearbetning till markens anordnande. Utgångspunkten är omgivande karaktärer och etablerade kvalitets- och formförhållanden. Då ny etablering gör intrång i ett etablerat sammanhang finns förutsättningar att stärka de motiv i miljön som påverkas, i anslutning till den nya etableringen.

Kulturvårdande ingångsvärden

Kungsladugård präglas av det tidiga 1900-talets planerings ambitioner med stort fokus på människans upplevelse och ett tillvaratagande av topografins dramaturgi. Området uppvisar flera exempel på rätta gator, alléer med starka blickfång. Parallellt syns terränganpassade bostadskvarter och mjuka gatusträckningar som mynnar ut gestaltade platser. Bostadskvarteren är tilltagna och skalan jämn och låg. Byggnadsbeståndet uppvisar än idag en god bild av de rådande arkitektoniska stilidealerna. Här finns stilmässiga variationer där regelbundenhet, hög detaljeringsnivå och gedigna material och en gestaltad grönska genom förträdgårdar och planteringar är återkommande gemensamma nämnare. Kungsladugårdsskolan dominerar stora delar av området genom sin majestätiska ställning, storlek och uttryckskraft. Byggnaden är solid och uppförd

med robusta och beständiga material. Kompositionen präglas av regelbundenhet och symmetri. Här syns grovt huggen sten, göteborgstegel, koppar och skiffer. Den omslutna skolgården ramas in av en trädrad och stensatta terrasseringar och gräsmattor. På motsatt sida syns Sven Brolids senare tillskott som sökt spegla förhållande mellan byggnad och skolgård genom en byggnad som manifesterar samma omslutande gest. Byggnaden underordnar sig befintlig manifestation genom en låg, regelbunden, sammanhållen och anspråkslös gestalt med hög materialkvaliteter. Gården utgörs av en flerradig allé som ramar in gräsmattan i en konkav rörelse och skapar ett avskärmat grönt rum.

Innebörd av planbestämmelser och reglering av markens utförande

Särskild hänsyn skall visas omgivande strukturer med avseende på helheten. Häri ingår bebyggelsestrukturers succesiva tillblivelse, hänsyn och förhållande vari även inbegrips det gröna motivets bidrag till platsen stämningsinnehåll med planteringar av alléer, miljöskapande trädformationer och strikta gräsmattor. Marken mellan ny byggnadsfasad och trädrad får ej belastas med funktionsbyggnader eller tillfälliga anläggningar som riskerar störa visuella kontakter. Detta säkerställs genom:



Marken får inte förses med byggnad.

PBL (2010:900) 4 kap. 16 § 1 st 1 p

Utgångspunkten för projektet är att inrymma alla funktioner från praktiska till tekniska i ny byggnad, med syfte att begränsa ytterligare belastning eller negativ påverkan på platsen som helhet. Ytorna mot parken skall lämnas fria från fristående byggnader och andra fristående konstruktioner som kan begränsa siktlinjer in eller ut och igenom parken utmed ny husfasad åt sydost.

Innebörd av utformningsbestämmelse f₁

Det övergripande målet är att nå en slank och samlad byggnadskropp med en tydlig form som saknar avvikande gester eller utvikningar. Byggrätten reglerar byggnadens utbredning, och utformningsbestämmelse f₁ reglerar fasaders uppbyggnad och lägger fokus på att nå en kvalitetsnivå som motsvarar omgivningens, med särskild betoning på val av material och bearbetning av detaljer i syfte att nå en god infogning och helhetsverkan. Bestämmelsen utesluter konstgjorda och kortlivade material som uppträder främmande eller avvikande i miljön. Målet säkerställs dels genom reglering av marken utseende och utförande, dels genom ett långsiktigt omhändertagande och visad hänsyn för den närmaste omgivningens etablerade karaktärer.

Gestaltande principer

Ny byggnads gestalt skall utgöra ett måttfullt och underordnat tillskott i en befintlig riksintressant kulturhistoriskmiljö. I syfte att fortsatt stödja Kungsladugårdsskolans särställning som märkesbyggnad från 1930-talet, är utgångspunkten för ny skolbyggnad en stram och enkel kostym med sparsmakad detaljbearbetning utförd med högkvalitativa beständiga material som förutsätts åldras med värdighet.

Infogning av ny byggnad kräver hög känslighet och respekt för befintlig miljö och stämningsinnehåll relaterat intilliggande gestaltade motiv så som park med plantering och strikta gräsmattor samt byggnadsverk så som Kungsladugårdsskolan med tillhörande skolgård som inramas av en trädplantering. Ny byggnad skall underordnas Kungsladugård skolans monumentala position och uttryckskraft genom en reglerad

högsta totalhöjd, studerat avslut och inordnas i miljön genom att vidareföra befintliga fasaders symmetri och regelbundenhet. Ny byggnad skall beakta sammanhanget och vidareföra det etablerade samtalet mellan den Kungsladugårds skolan och nuvarande studentbostäder, samt uppvisa en materialhantering och detaljbearbetning som kan mätas med den kvaliteten omgivande äldre bebyggelsestraditioner uppvisar. Detta ställer särskilda krav på utförande samt bearbetning av de nära detaljerna.

- Tillkommande byggnad skall präglas av ett rent och enkelt formspråk där fasadens uppställning är regelbunden och präglas av symmetri.
- Kulörställning skall vara varm, förslagsvis ljus och harmoniera med omgivande byggnaders traditioner och kulörtoner.
- Fasadens ytskikt utförs i puts av grövre struktur alternativt tegel i syfte att skapa en yta som bär egenskaper som tillåter viss kulörnyansering och ger fasaden en strukturerande, levande, lätt skiftande yta.
- Byggnaden avslutas med ett sadeltak med lätt utsprång och klätt med ett matt ytskikt förslagsvis skiffer, mörkt grå tegelpannor likt skiffer till formen eller liknande utförande.
- Materialval och detaljbearbetning skall genomgående uppvisa beständighet och god formkvalitet.
- Klimatskydd vid entréer i form av skärmtak får finnas förutsatt att dessa ingår i den gestaltande idén.
- Tekniska anläggningar undantaget hisstoppar skall infogas i byggnadsvolym.
- Utstickande balkonger får ej finnas.

Ovan gestaltande principer och förhållningsätt säkerställs genom planbestämmelse som tar stöd i detta avsnitt

f1:

Tillkommande byggnad skall präglas av symmetri och regelbundenhet och uttrycksmässigt ta stöd i omgivande karaktärer och etablerade formförhållanden. Materialval och detaljbearbetning skall motsvara omgivande bebyggelses kvalitetsnivåer, se planbeskrivning sida 25.



Gestaltningförslag vy från Fridhemsgatan



Vy från Lilla Fridhemsgatan



Vy från Birger Jarlsgatan

Bevarande, rivning

Vid planens genomförande kommer den befintliga förskolebyggnaden att rivas.

Så som den nya byggnaden placeras så kommer de biotopskyddade träden att kunna bevaras.

Solstudie

En översiktlig solstudie visar sol- och skuggpåverkan från den nya byggnaden mot skolgården under vårdagsjämningen. Föreslaget har som störst påverkan under förmiddagen.



Kl. 9:00

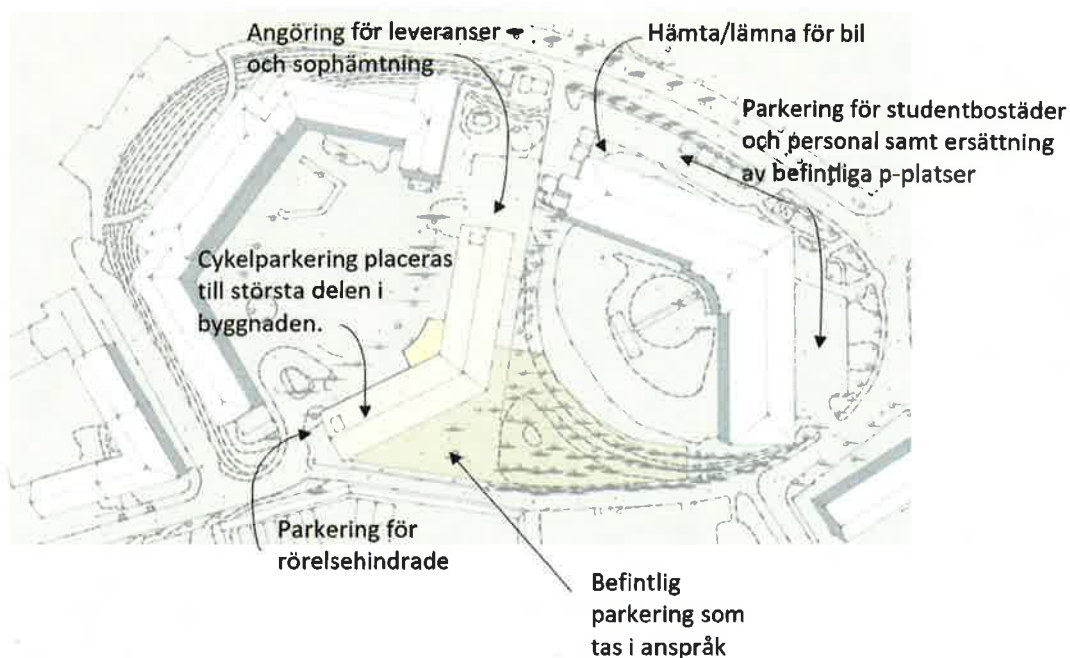
Kl. 12:00

Kl. 15:00

Kl. 18:00

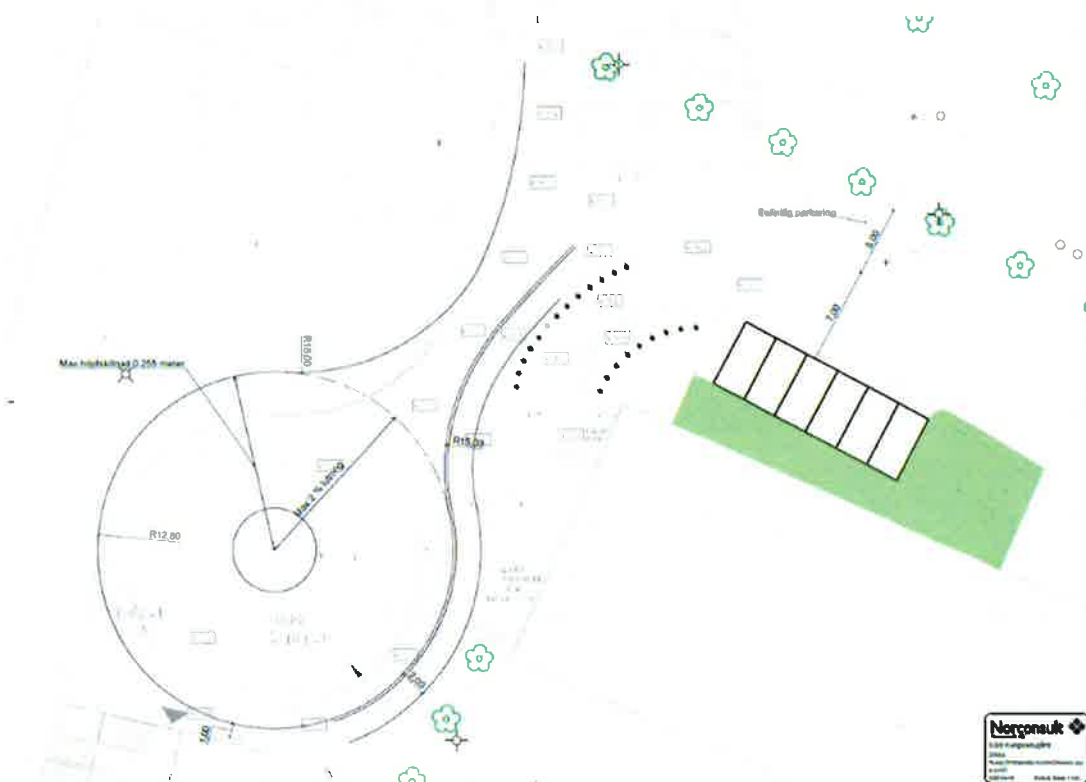
Trafik och parkering

Den befintliga bilparkeringsplatsen söder om den nya byggnaden kommer att tas bort och platsen planeras istället användas till förskolegård. Parkeringsplatsen har låg utnyttjandegrad, det finns cirka 40 platser varav cirka en tredjedel nyttjas av ett byggföretag som har containers och tält på platsen, resterande parkeringsplatser förfogar grundskolenämnden över. Boendeparkering för de nya studentbostäderna och personalparkering för förskolan och Kungsladugårdsskolan kommer att anordnas vid de befintliga studentbostäderna där det i dag finns lediga platser. Cykelparkering kommer att anordnas vid den södra och den norra entrén till den nya byggnaden, samt vid cykelpollare.



Översiktlig bild över trafikändringar

Möjlighet för två parkeringsplatser för rörelsehindrade anordnas nära den nya byggnadens entré i söder.



Trafiklösning i planområdets norra del

I områdets norra del anläggs en vändplats som möjliggör leveranser till skolköket i den nya byggnaden. Här sker också hämtning av sopor och återvinning. Vändplatsen kommer också att användas vid in- och utflyttning till studentboendet. Flera alternativ till utformning av denna angöringsplats har studerats i planarbetet då det är viktigt att så lite yta som möjligt av skolgården tas i anspråk. Sex kortidsparkeringsplatser anordnas nordöst om planområdet vid befintlig parkering som tillhör fastighet Kungsladugård 31:5. Exploatören ansvarar för anordning av all parkering för boende, personal

och korttidsparkeringen. Parkeringsplatserna säkerställs genom ett parkeringsavtal på 25 år och genomförandeavtalet. Se även mobilitet- och parkeringsutredning.



Trafiklösning vid planområdets södra del

Vid planområdet södra del kommer en ombyggnad av Fridhemsgatan och anslutande gång- och cykelväg att ske. Ombyggnaden skapar en säkrare trafikmiljö för oskyddade trafikanter och cyklister.

Tillgänglighet och service

Byggnadernas tillgänglighet säkerställs genom att marken fram till byggnadens entré följer de rekommendationer och riktlinjer som finns för tillgänglighet. Inga höga trösklar kommer att finnas. Möjlighet för parkering för rörelsehindrade kommer att finnas vid områdets södra entré. I områdets norra del finns en vändplan i samma nivå som byggnadens entréer.

Friytor

Naturmiljö

En viss del av skolgården/parkmiljön kommer att tas i anspråk av den nya byggnaden. I gengäld kommer ny skolgård/park att anläggas där förskolan som ska rivas nu ligger, samt på den mark som idag används till parkering.

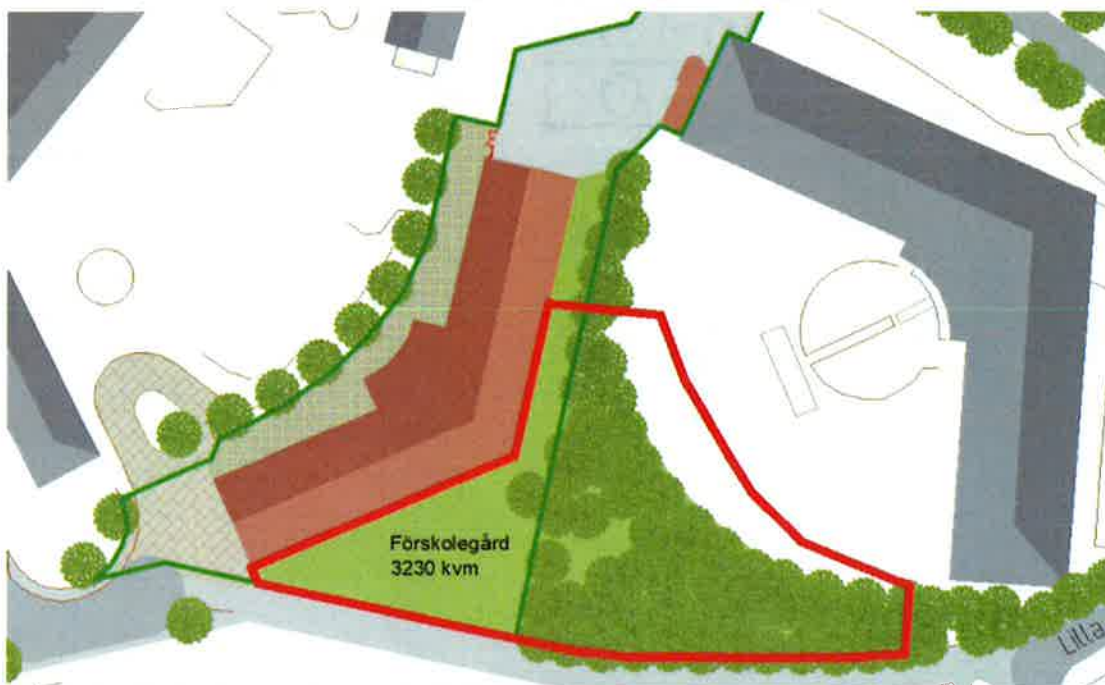
Skolgård och förskolegård



Befintlig och föreslagen skolgård efter exploatering

Skolgården kommer efter exploatering att bli mer sammanhängande samt utökas cirka 140 m². Befintlig bollplan kommer att tas bort i samband med exploatering.

Baserat på 5 avdelningar behövs minst 3150 m² friyta för att riktvärdet på 35 m² friyta per barn ska tillgodoses. Skissen nedan är ett förslag på förskolegårdens utbredning för att tillgodoses stadens riktvärden gällande friyta per barn.



Sociala aspekter

Planförslaget ger ett ökat antal förskole- och skolplatser i stadsdelen vilket behövs.

Studentbostäderna ökar antalet smålägenheter, vilket redan är den dominerande lägenhetsstorleken i stadsdelen.

Teknisk försörjning

Dagvatten och skyfall

Inom planområdet föreslås inga specifika åtgärder för skyfallshantering eftersom den nya skolan är belägen i en höjdpunkt och inte bedöms försämra skyfallssituationen för nedströms områden. Det som är viktigt att beakta är att inte tillskapa instängda områden varifrån dagvattnet vid ett skyfall inte kan avrinna ytledes, samt att marken närmast byggnaden lutas från byggnaden. Dagens höjdsättning ger ett instängt område vid befintlig byggnad i nordost. Här bör tillses att befintlig byggnad kan hantera beräknade vattendjup om mellan 0,1 - 0,3 meter.

Fördröjnings- och reningskraven måste tillgodoses på kvartersmark innan anslutning sker till det kommunala ledningsnätet. 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. Ambitionen är att bevara så många befintliga träd som möjligt. Eftersom en större del av området kommer att hårdgöras efter exploateringen och infiltrationen till underliggande mark kommer att minska bedöms det fördelaktigt om hårdgjorda ytor avvattas mot de träd som anses lämpliga. Definitiv placering och utformning av trädgropar kan först klarläggas vid detaljprojekteringen när markhöjder och marklutningar fastställs. Rätt utformade kan växtbäddar med träd och skelettjord nyttjas till fördröjning och rening av dagvatten. Genom att den nya byggnadens stuprör förses med utkastare som leder ut dagvattnet till en rännalsplatta kan takvattnet ledas ytligt till en yta för infiltration av dagvatten. Med föreslagna lösningar uppnås Göteborgs stads rikt-/målvärden och föroreningsmängderna minskar efter exploateringen för samtliga parametrar. Eftersom mindre dagvatten leds till det kombinerade nätet när dagvatten fördröjs på kvartersmark minskar även risken för bräddning längre nedströms i systemet. Således bedöms planerad exploatering ej försämra möjligheterna för recipienten att uppnå MKN, snarare tvärtom.

Vatten och avlopp

Inför byggnation ska berörd fastighetsägare/exploatör kontakta Kretslopp och vatten för information om de tekniska förutsättningarna avseende VA-anslutningen. Eventuellt behöver dricksvattensservis samt servis för kombinerat avlopp med förbindelsepunkter i Birger Jarlsgatan dimensioneras upp. Slutlig lösning för dagvattensservis vid Fridhemsgatan samt ovan nämnda serviser hanteras under projekteringen.

Befintliga ledningar för dag- och spillvatten, samt förbindelsepunkter till allmänna dagvattenledningar kan ses i figur (nästa sida). I områdets kombinerade system går dagvattnet i första hand till Ryaverket och därefter Göta älv. I Strandridaregatan planeras separering av det kombinerade nätet. Dock bedöms en fortsatt separering uppströms cirka 100 meter genom Fridhemsgatan fram till planområdet inte som samhällsekonomiskt försvarbar, då det gagnar för få fastigheter.



Befintliga dagvattenledningar. Bruna är kombinerade ledningar för dag- och avloppsvatten, gröna är dagvatten. Befintliga anslutningspunkter markerade med röda prickar. Strandridaregatan där separering planeras är markerad med ljusröd skraffering till vänster i figuren.

Värme

Uppvärmning avses ske med fjärrvärme. Ledningar finns till befintliga byggnader, men behöver kompletteras för att kunna försörja den nya byggnaden.

El och tele

Beställning av utsättning respektive undanflyttning av ledningar ska ske till Göteborg Energi Nät AB i god tid innan arbetena ska påbörjas. Vid utförande av arbeten i närheten av Göteborg Energi Nät AB:s anläggningar ska bestämmelser för markarbeten vid elkablar följas.

Övriga ledningar

Det finns en gasledning som går runt området.

Avfall

Exploatören planerar för att kunna erbjuda sina hyresgäster fastighetsnära insamling av flera avfallsfraktioner. Utöver restavfall och komposterbart ska hyresgästerna också kunna sortera ut kartong och wellpapp, plast, metall, glas, returpapper, elskrot, batterier, ljuskällor och kemikalier.

Exploatören utgår från att fettavskiljare kommer att krävas för skolköket. Utrymmen för övrigt verksamhetsavfall från skolkök och förskolor får naturligtvis också beaktas i den fortsatta planeringen.

Avfallshantering kommer att ske i miljörum i den nya byggnaden. Avfallet hämtas sedan av sopbilar som angör byggnaden från vändplatsen i norr.

Övriga åtgärder

Geotekniska åtgärder

Marken inom föreslaget planområde bedöms som lämplig för planerad exploatering. Det kan beroende av höjdsättningen komma att krävas begränsade sprängningsarbeten för grundläggningen av byggnaden.

Grundläggningen av byggnaden måste på grund av den tunga byggnaden och varierande jorddjup behöva pågrundläggas.

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

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

Markmiljö

Eftersom det planeras en ny förskola och studentbostäder på fastigheterna Kungsladugård 31:4 och 31:5, och markarbeten kommer att utföras, har en kompletterande markmiljöundersökning utförts. 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.

Arkeologi

Den planerade exploateringsytan ligger i direkt anslutning till fornlämning. Med hänsyn till fornlämningens art och betydelse bedömer Länsstyrelsen att tillstånd till ingrepp krävs och kommer sannolikt eller kan komma att förenas med villkor om arkeologisk undersökning, 2 kap. 12 § kulturmiljölagen (1988:950), KML.

Enligt 2 kap. 14 § KML åligger det fastighetsägaren att svara för kostnaden för sådan undersökning.

Kontakt ska ske med Länsstyrelsen för att klarlägga förutsättningarna för att bevara fornlämningen i lämplig miljö, alternativt klarlägga villkoren för ett eventuellt ingrepp i de av KML skyddade delarna av området.

Buller

En bullerutredning bedöms med hänsyn till bullersituationen inte behövas. Detaljplanens genomförande bedöms inte generera ytterligare trafikbuller.

Luft

Enligt miljöförvaltningens beräkningar Ren Stadsluft ligger halterna av kvävedioxid under miljökvalitetsnormerna. Marginalerna upp till gränsvärdena är dock små, i synnerhet när det gäller 98-percentilen för dygnsmedelvärden. Miljöförvaltningen bedömer dock att höjdskillnaderna mot Oscarsleden, som beräkningsmodellen inte tar hänsyn till, gör det troligt att beräkningarna överskattar halterna något. Husen mot Mariagatan och Kungsladugårdsgatan utgör dessutom en barriär mot de luftföroreningar som släpps ut på dessa gator. Miljöförvaltningen bedömer därför att det är mycket troligt att miljökvalitetsnormerna för luft klaras på platsen.

Kompensationsåtgärder

Göteborgs kommun ska enligt beslut i kommunfullmäktige arbeta med kompensationsåtgärder för att säkerställa göteborgarnas tillgång till värdefulla natur- och rekreationsområden. Kompensationsåtgärder innebär att natur- och rekreationsvärden som går förlorade genom exploatering ersätts genom åtgärder i närområdet i första hand. En utvärdering av behovet av kompensationsåtgärder har gjorts i samråd med berörda kommunala förvaltningar samt har samråtts med exploatören.

Exploateringen kommer innebära att Kungsladugårdsskolans bollplan påverkas då vändplatsen anläggs där. Cirka 12 träd påverkas av byggnationen. Värden som bollsport och vattenhållning/utjämning påverkas och ska kompenseras. Även träd och blommande buskar kan komma att behöva kompenseras.

Skyddsrum

Det finns idag ett befintligt skyddsrum vid Birger Jarlsgatan 1 som används för förvaring av pedagogiskt material av förskolan. Föreslagen detaljplan innebär att skyddsrummet kommer att behöva rivas och ersättas. Skyddsrummet kommer att ersättas.

Fastighetsindelning

Detaljplanen föreskriver fastighetsindelning som innebär att mark regleras från fastigheten Kungsladugård 31:4 till fastigheten Kungsladugård 31:5 som ägs av SGS Studentbostäder. Syftet med fastighetsindelningen är att möjliggöra boende för studenter samt en förskola och matsal/kök för Kungsladugårdsskolan. Planbestämmelser gällande användning av kvartersmarken framgår av plankartan.

Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

Anläggningar inom kvartersmark

Exploatören ansvarar för utbyggnad av anläggningar inom kvartersmark avsedd för bostads- och skoländamål.

För område markerat med g₁ kan en gemensamhetsanläggning bildas. Delägarna i gemensamhetsanläggningen ansvarar då för anläggningar inom området.

Drift och förvaltning

Exploatören ansvarar för drift och förvaltning av kvartersmark avsedd för bostads- och skoländamål.

För område markerat med g₁ kan en gemensamhetsanläggning bildas. Delägarna i gemensamhetsanläggningen ansvarar då för drift och förvaltning av anläggningar inom området.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

Fastighetsbildning skall ske i enlighet med detaljplanen.

Den del av fastigheten Kungsladugård 31:4 som markeras med g₁ ska fortsatt tillhöra fastigheten Kungsladugård 31:4. Inom området kan en gemensamhetsanläggning bildas för gemensamt nyttjande av området för fastigheterna Kungsladugård 31:4 och

Kungsladugård 31:5. Övrig del av fastigheten Kungsladugård 31:4 som planläggs som kvartersmark ska regleras till fastigheten Kungsladugård 31:5. Avtal om fastighetsreglering ska tecknas mellan kommunen och exploatören.

Före beviljande av bygglov skall fastighetsregleringen vara genomförd.

Gemensamhetsanläggningar

Planen reserverar ett område för gemensamhetsanläggning, betecknat med g₁ på plankartan. Området är planerat för gemensam tillfart till fastigheterna Kungsladugård 31:4 och Kungsladugård 31:5.

Servitut

Genomförandet av detaljplanen påverkar inga befintliga servitut.

Inom den del av fastigheten Kungsladugård 31:4 som ska regleras till Kungsladugård 31:5 kan finnas belysningsstolpar som ägs av kommunen. Dessa måste i så fall säkras genom ett servitutsavtal i samband med att marken överläts.

Eventuellt behöver servitut tecknas till förmån för Kungsladugård 31:4 gällande befintlig dagvattensservis vid Fridhemsgatan.

Rättighet för underjordisk anläggning kommer troligen att bildas i samband med fastighetsregleringen.

Ansökan om lantmäteriförrättning

Kommunen genom fastighetsnämnden, ansöker om ovan beskrivna fastighetsbildningsåtgärder och exploatören bekostar förrättningen. Respektive ledningsägare ansvarar för ansökan om lantmäteriförrättning avseende ny ledningsrätt.

Fastighetsrättsliga konsekvenser

Fastighet	Erhåller mark	Avstår mark	Markanvändning
Kungsladugård 31:4		3996 m ² regleras till fastigheten Kungsladugård 31:5.	Område för bostads- och skoländamål
Kungsladugård 31:5	3996 m ² regleras från fastigheten Kungsladugård 31:4.		Område för bostads- och skoländamål

Avtal

Befintliga avtal som berörs

Det finns en kommunintern upplåtelse där fastighetsnämnden upplåter yta till Lokalförvaltningen för Kungsladugårdsskolan med skolgård. Avtalet påverkas och kommer att minska till ytan i samband med överlåtelse av mark till exploatören.

Avtal mellan kommun och exploatör

I samband med att detaljplanen antas ska genomförandavtal tecknas mellan kommunen och SGS Studentbostäder (exploatören) angående genomförandet av planen.

Även en överenskommelse om fastighetsreglering kommer att upprättas i samband med tecknandet av genomförandavtal.

Hysesavtal för lokaler och ytor för förskoleverksamhet samt hyra av lokaler för matsal/kök till Kungsladugårdsskolan kommer att upprättas mellan exploatören och Lokalförvaltningen.

Avtal gällande hyra av parkeringsplatser inom Kungsladugård 31:5 ska tecknas.

Avtal mellan ledningsägare och exploatör

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

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

Dispenser och tillstånd

Inom området finns fornlämning som inte är avgränsad. Fastighetsägaren ansvarar för eventuellt tillstånd från Länsstyrelsen gällande ingrepp på fornlämningen.

Inom området finns ett skyddsrum, detta kommer att rivas och tanken är att det ersätts med nytt skyddsrum i nya byggnaden. Om skyddsrummet ska tas bort eller är ur funktion en tid måste tillstånd erhållas av myndigheten för samhällsskydd och beredskap.

Tidplan

Samråd: 3:e kvartalet 2019

Granskning: 2:a kvartalet 2020

Antagande: 4:e kvartalet 2020

Om planen inte överklagas fastställs den fem veckor efter antagande.

Förväntad byggstart: 3:e kvartalet 2021

Färdigställande: 1:a kvartalet 2023

Genomförandetid

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

Planens genomförandetid

Genomförandetiden är fem år från det datum då planen vunnit laga kraft.

Överväganden och konsekvenser

Nollalternativet

Matsalen, köket och förskolan kommer inte att flyttas ut ur Kungsladugårdsskolan och således kommer inte skolsalar att frigöras för elever inne i skolan. Förskolan kommer att fortsätta att vara uppdelad på två byggnader vilket är mindre effektivt personalmässigt.

Inga nya studentbostäder kommer att tillkomma.

Sociala konsekvenser och barnperspektiv

Sammanhållen stad

- Förslaget bidrar till fler människor i rörelse i området även utanför skoltid
- Förslaget bidrar till ett tillskott av fler studentbostäder i området, vilket inte bidrar till blandade upplåtelseformer i området men bidrar till bostäder för studenter som är en särskilt utsatt grupp på bostadsmarknaden
- Förslaget innehåller viss blandning av lägenhetsstorlekar och tillskott av "kompis-treor", vilket är positivt då det möjliggör för fler studentgrupper att bo på sätt som passar dem och som är mer ekonomiskt tillgängliga för studenter

Samspel

- Mer plats i skolbyggnaden för fler elever (i och med att matsal och förskola flyttas ut) innebär högre tryck på matsal, skolgård och idrottslokaler.
- Belysning viktig på skolgården och byggnaderna när ljus minskar pga. ny byggnad.
- Nya byggnaden plus angöring gör att fotbollsplanen i norra delen av skolgården försvinner

Vardagsliv

- Träden (lindarna) blir en bra ridå mellan de nya studentbostäderna och skolgården
- Skolan kan ta in fler elever i och med den nya byggnaden. Minskar bristen på skolplatser

Identitet

- Träden bevaras i förslaget vilket är positivt för områdets identitet och grönska
- Vyn över Kungsladugårdsskolan från Älvsborgsgatan består (den nya byggnaden kommer inte att synas över Kungsladugårdsskolan), vilket bevarar byggnadens dominans i landskapet som är viktig för områdets igenkänning över tid

Hälsa och säkerhet

- Skolgården blir mörkare på grund av ytterligare hög byggnad
- Den tidiga idén om att göra om cykelvägen söder om planområdet till en enkelriktad bilväg är inte längre aktuell då det negativt skulle påverka barnens möjlighet att säkert ta sig till bollplanen och Svaleboskogen själva på sina raster.

- Kombinationen boende/skola ökar uppsynen över skolgården över dygnet, vilket kan bidra till ökad upplevd trygghet
- Anslutningen mellan Fridhemsgatan och gång-och cykelvägen byggs om för att skapa en säkrare trafikmiljö för oskyddade trafikanter och cyklister

Miljökonsekvenser

Hushållning med mark- och vattenområden m.m.

Vid utarbetande av denna detaljplan har stadsbyggnadskontoret gjort en lämplighetsprovning enligt 2 kap. plan- och bygglagen samt en avvägning enligt 3 och 4 kap. miljöbalken. Vidare har detaljplanen prövats mot kommunens översiktsplan i enlighet med 5 § förordningen om hushållning med mark och vattenområden m.m.

Riksintresse för kulturmiljövården berörs. Kontoret bedömer att redovisad användning kan anses vara den från allmän synpunkt mest lämpliga utifrån planområdets förutsättningar och föreliggande behov. Planen bedöms inte medföra att miljökvalitetsnormerna överskrids. Detaljplanen är förenlig med Översiktsplan för Göteborg.

MKB/Behovsbedömning

Kommunen har gjort en behovsbedömning enligt PBL 4 kap. 34 § och Miljöbalken (MB) 6 kap. 11 § för aktuell detaljplan.

Kommunen har bedömt att ett genomförande av detaljplanen inte kommer att medföra någon betydande miljöpåverkan. Vid behovsbedömningen har kriterier i MKB-förordningen bilaga 4 särskilt beaktats och ansetts vara uppfyllda. Detaljplaneförslaget medger endast en mindre komplettering i befintlig sammanhållen bebyggelse. Planförslaget medger i övrigt inte användning av planområdet för de ändamål som anges i PBL 4 kap. 34 §, varför kriterierna i MKB-förordningen bilaga 2 inte behöver särskilt beaktas.

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

- Inte påverkar något Natura 2000-område och därmed inte kräver tillstånd enligt MB 7 kap. 28 §.
- Inte anger förutsättningar för kommande verksamheter eller åtgärder som kräver tillstånd enligt MKB-förordningen (1998:905) 3 § och bilaga 3.
- Inte bedöms negativt påverka möjligheterna att uppfylla nationella och regionala miljömål.
- Inte bedöms ge upphov till en betydande miljöpåverkan på biologisk mångfald, landskap, fornlämningar, vatten etc.
- Inte ger upphov till betydande risker för människors hälsa eller för miljön.
- Inte bidrar till att några miljökvalitetsnormer överskrids.
- Inte påtagligt påverkar några områden eller natur som har erkänd nationell eller internationell skyddsstatus, t ex riksintressen eller naturreservat.

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

Kommunen har därmed bedömt att en miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning inte behövs för aktuellt planförslag. Behovsbedömningen är avstämmd med länsstyrelsen 2017-09-22. Följderna av planens genomförande ska dock alltid redovisas enligt PBL. Nedan följer därför en kort sammanställning av planens miljökonsekvenser.

Miljömål

Kommunen har tolv lokala miljömål. Detaljplanen bedöms beröra fyra av dessa vilka beskrivs nedan. Detaljplanen bedöms utifrån dess begränsade omfattning inte beröra de övriga 8 lokala miljömålen. Inget miljömål bedöms beröras negativt.

Mål: Giftfri miljö bedöms påverkas positivt då påträffad förorening i planområdets norra del där befintlig bollplan idag finns kommer att saneras.

Mål: Ett rikt växt- och djurliv bedöms påverkas neutralt. Ny bebyggelse planeras på till stor del hårdgjord mark. De träd som anses vara viktiga för den biologiska mångfalden kommer att bevaras. Träd som påverkas av ny bebyggelse kommer att ersättas inom eller utanför planområdet.

Mål: God bebyggd miljö bedöms påverkas neutralt. Planområdet ligger inom riksintresse för kulturmiljövård, förändringar som sker i området förhåller sig till riksintresset. Ny bebyggelse ligger i närheten till god kollektivtrafik och cykelvägnät. Föreslagna bebyggelse ligger avskilt från bullerkällor.

Mål: Frisk luft bedöms påverkas neutralt. Biltrafiken till platsen bedöms öka marginellt. Förslaget innebär att sex korttidsparkeringsplatser tillkommer och att 40 parkeringsplatser tas bort. Nya bostäder i området kommer att innebära en ökning av biltrafik till platsen.

Naturmiljö

Ingen påverkan på naturmiljö, de biotopskyddade träden kommer att bevaras. Del av parken tillhörande de befintliga studentbostäderna/den gamla hushållsskolan kommer att användas till förskolegård.

Kulturmiljö

Planområdet ligger inom riksintresse för kulturmiljövården. Kungsladugårdsskolan är en monumental byggnad och utgör ett riktmärke i området. Den nya byggnaden ska till volym och uttryckskraft och underordna sig Kungsladugårdsskolans dominans och särställning och inordna sig i miljösammanhanget. Platsen med omgivande miljö och bebyggelsesammanhang ställer krav på placering, form, utseende och utförande vid etablering av ny byggnad. Förslaget har bearbetats och planen föreslår i detta skede att tillkommande byggnad regleras utifrån de krav som omgivande miljö och bygghusetradition ställer. Förslaget bedöms utifrån reglering genom byggrätts placering, utbredning och form, reglering av höjd samt tillhörande hänsynbestämmelser så som utformningsbestämmelse, inte medföra en negativ påverkan på den kulturhistoriskt värdefulla miljön som helhet.

In det nära perspektivet bedöms dock föreslagna byggnadshöjd och byggnads bredd medföra risk för att ny byggnad når en volym som utmanar Kungsladugårdsskolans upplevda dominans. Ny byggnad hamnar förhållandevis nära Kungsladugårdsskolans gavlar som är slankare vilket har betydelse för denna upplevelse. Kungsladugårdsskolans gårdsrum definieras i och med ny byggnad och krymper kraftigt. Upplevelsen är i

detta avseende avhängd ny byggnadshöjd relaterat Kungsladugårdsskolans lägsta delar som i liggande förslag är lika. Upplevelsen är vidare beroende av avstånd där tillkommande byggnads närhet i kombination med föreslagen höjd bedöms ha en viss negativ påverkan. De rumsskapande trädplanteringar som idag präglar platsen och förstärker det etablerade motsatssförhållande mellan Kungsladugårdsskolan och före detta hushållsseminariet bryts av den nya volymen. Utgångspunkten att det ömsom inramande ömsom omslutande trädraderna bevaras, och ges på så vis förutsättningar att vidmakthålla delar av de ursprungliga tankarna.

Påverkan på luft

Bedöms inte påverkas.

Påverkan på vatten

Bedöms inte påverkas.

Ekonomiska konsekvenser av detaljplan

Kommunens investeringsekonomi

Fastighetsnämnden får inkomster från försäljning av del av fastigheten Kungsladugård 31:4. Fastighetsnämnden får, i egenskap av fastighetsägare, utgifter för förrättningskostnader för fastighetsreglering. Fastighetsnämnden får även kostnader för ersättning av ett skyddsrum, sanering av yta samt troligen ytterligare arkeologisk utredning. Fastighetsnämnden får vidare utgifter för kompensationsåtgärder, rivning av befintlig förskola samt för ombyggnation av allmänplatsyta i anslutning till planområdet.

Planen medför inga utgifter för Park- och Naturnämnden.

Lokalnämnden får eventuellt utgifter för iordningställande av skolgården.

Kommunens drifts- och förvaltningsekonomi

Kretslopp och vattennämnden får intäkter från brukningstaxan.

Förskolenämnden får kostnader för hyra av lokaler och ytor för förskoleverksamhet. Vidare kan förskolenämnden komma att belastas av utgifter för evakuering av den befintliga förskolan under byggtiden.

Grundskolenämnden får kostnader för hyra av lokaler för matsal och kök till Kungsladugårdsskolan.

Ekonomiska konsekvenser för exploatören

Exploatören får utgifter för markförvärv samt för byggnation och övriga åtgärder inom kvartersmark. Exploatören kommer att få intäkter för hyresavtal med Lokalnämnden gällande ytor och lokaler för förskoleverksamhet samt ytor för matsal och kök för Kungsladugårdsskolan.

Överrensstämmelse med översiktsplanen

Planen är i överensstämmelse med översiktsplanen.

För Stadsbyggnadskontoret

Arvid Törnqvist
Planchef

För Fastighetskontoret

Charlotta Cedergren
Distriktschef

Martin Trpkovski
Planarkitekt

Anna Björnered
Projektledare