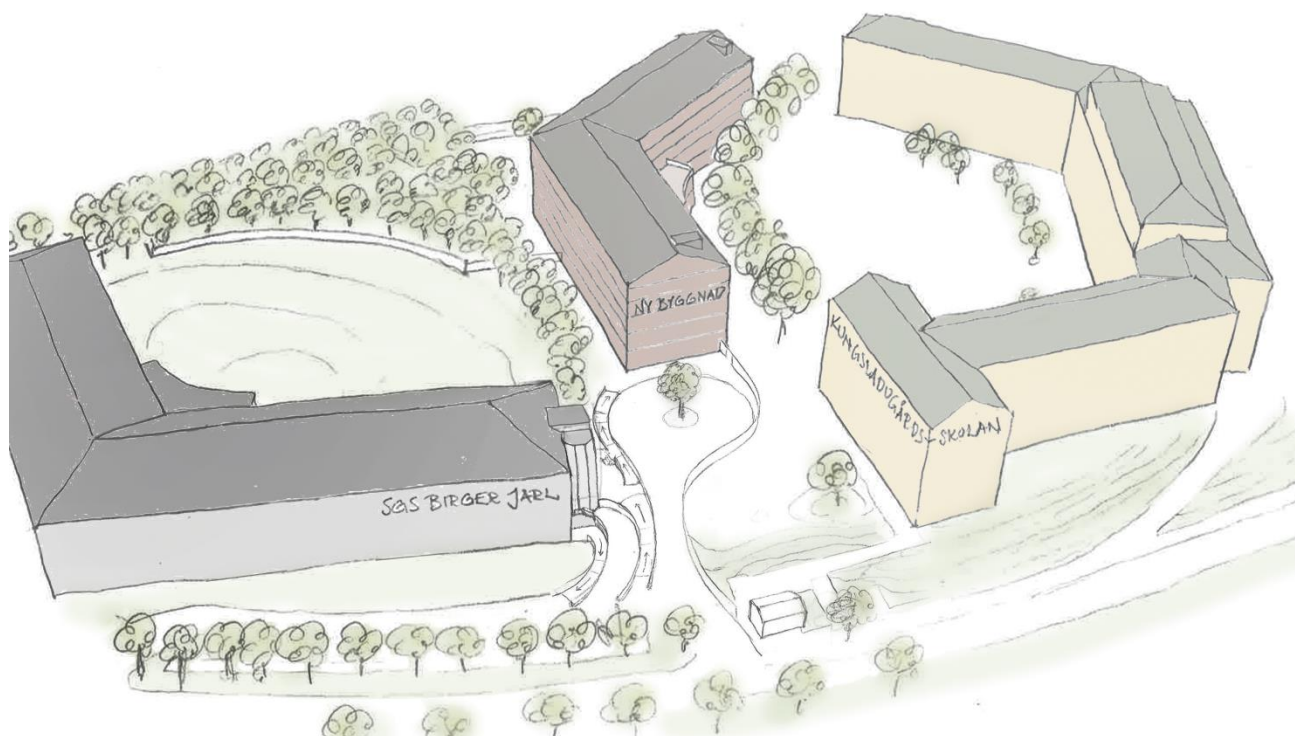


Detaljplan för förskola och studentbostäder vid Kungsladugårdsskolan

Standardförfarande



Samrådshandling
mars 2019

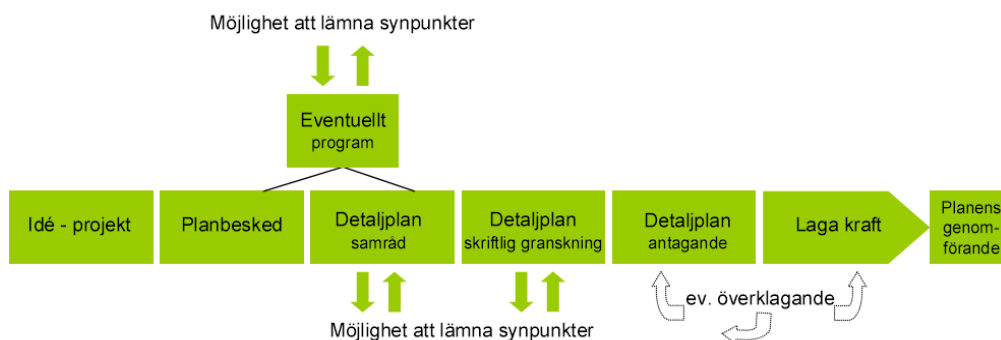


Göteborgs Stad
Stadsbyggnadskontoret

Planprocessen

Detaljplanearbetet är indelat i flera skeden. Det är främst i samrådsskedet som möjligheter att lämna synpunkter finns. I granskningsskedet kan anmärkningar framföras.

När detaljplanearbetet påbörjas är ofta beslut som berör planen redan fattade i demokratisk ordning, såsom markanvändning i översiktsplanen och eventuellt mera detaljerat i program.



Information

Planarbetet startade 2016-10-25

Detaljplanen är upprättad med standardförfarande

Handlingarna (ej fastighetsförteckning) finns på Göteborgs Stads hemsida:

www.goteborg.se/planochbyggprojekt

Fastighetsförteckning, beslutsprotokoll, övriga handlingar samt kartor i skala 1:1000 finns på Stadsbyggnadskontoret, adress: Köpmansgatan 20, 403 17 Göteborg.

Information om planförslaget lämnas av:

Martin Trpkovski, Stadsbyggnadskontoret, tfn 031-368 18 37

Anna Björnered, Fastighetskontoret, tfn 031-368 11 69

Viktor Sköldstedt, Trafikkontoret, tfn 031-368 24 55

Samrådstitid: 3 juli – 10 september 2019



Planhandling

Samråd

Datum: 2019-06-26

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)

Utredningar:

- Dagvatten- och skyfallsutredning
- Luft, platsbedömning
- Geoteknik och markmiljö
- Arkeologisk utredning
- Biotopskydd
- Mobilitets- och parkeringsutredning

Innehåll

DETALJPLAN FÖR FÖRSKOLA OCH STUDENTBOSTÄDER VID KUNGSLADUGÅRDSSKOLAN ..	1
<i>Planprocessen</i>	2
<i>Information</i>	2
PLANBESKRIVNING ..	3
<i>Detaljplanen omfattar följande handlingar:</i>	3
INNEHÅLL ..	4
SAMMANFATTNING: ..	5
<i>Planens syfte och förutsättningar</i>	5
<i>Planens innebörd och genomförande</i>	5
<i>Överväganden och konsekvenser</i>	5
<i>Avvikelse från översiktsplanen</i>	6
PLANENS SYFTE OCH FÖRUTSÄTTNINGAR ..	7
<i>Syfte</i>	7
<i>Läge, areal och markägförhållanden</i>	7
<i>Planförhållanden</i>	8
<i>Mark, vegetation och fauna</i>	9
<i>Fornlämningar, kulturhistoria och befintlig bebyggelse</i>	9
<i>Sociala aspekter</i>	12
<i>Trafik och parkering, tillgänglighet och service</i>	15
<i>Teknik</i>	16
<i>Störningar</i>	16
DETALJPLANENS INNEBÖRD OCH GENOMFÖRANDE ..	17
<i>Bebyggelse</i>	17
<i>Trafik och parkering</i>	19
<i>Tillgänglighet och service</i>	20
<i>Friytor</i>	21
<i>Sociala aspekter</i>	22
<i>Teknisk försörjning</i>	22
<i>Övriga åtgärder</i>	23
<i>Fastighetsindelning</i>	25
<i>Huvudmannaskap och ansvarsfördelning</i>	25
<i>Fastighetsrättsliga frågor</i>	25
<i>Avtal</i>	26
<i>Dispenser och tillstånd</i>	27
<i>Tidplan</i>	27
<i>Genomförandetid</i>	27
ÖVERVÄGANDEN OCH KONSEKVENSER ..	28
<i>Nollalternativet</i>	28
<i>Sociala konsekvenser och barnperspektiv</i>	28
<i>Miljökonsekvenser</i>	29
<i>Ekonomiska konsekvenser</i>	30
ÖVERRENSSTÄMMELSE MED ÖVERSIKTSPLANEN ..	31

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 värdefull kulturmiljö. 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.

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 trädtrader 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.



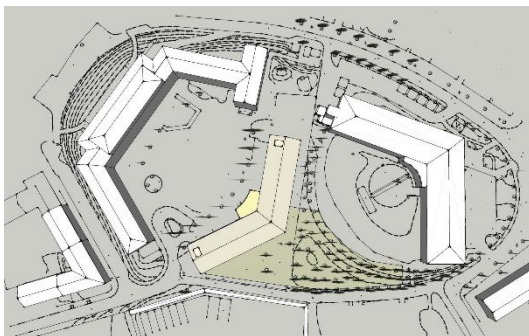
Kungsladugårdsskolan



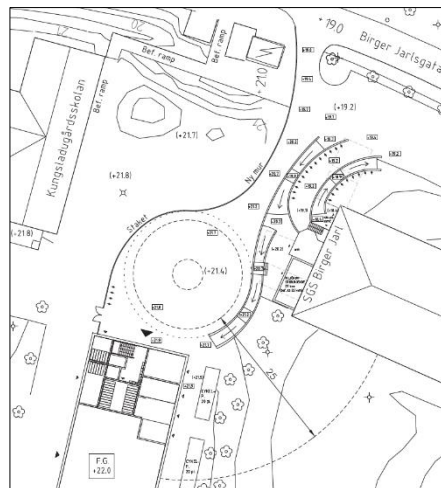
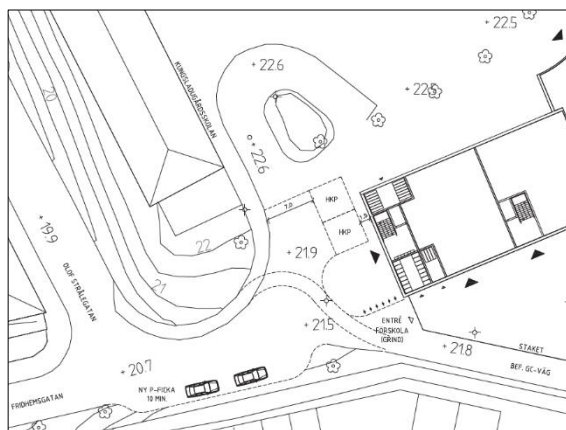
Befintliga studentbostäder

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 flyttas/tas bort. Där angöring/parkering sker i dag kommer marken att iordningsställas för förskolegård. Skolgården för Kungsladugårdsskolan kommer att bli 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.



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-boplats, alltså en boplats från äldsta stenålder. Ingrepp i fornlämning kräver Länsstyrelsens tillstånd.

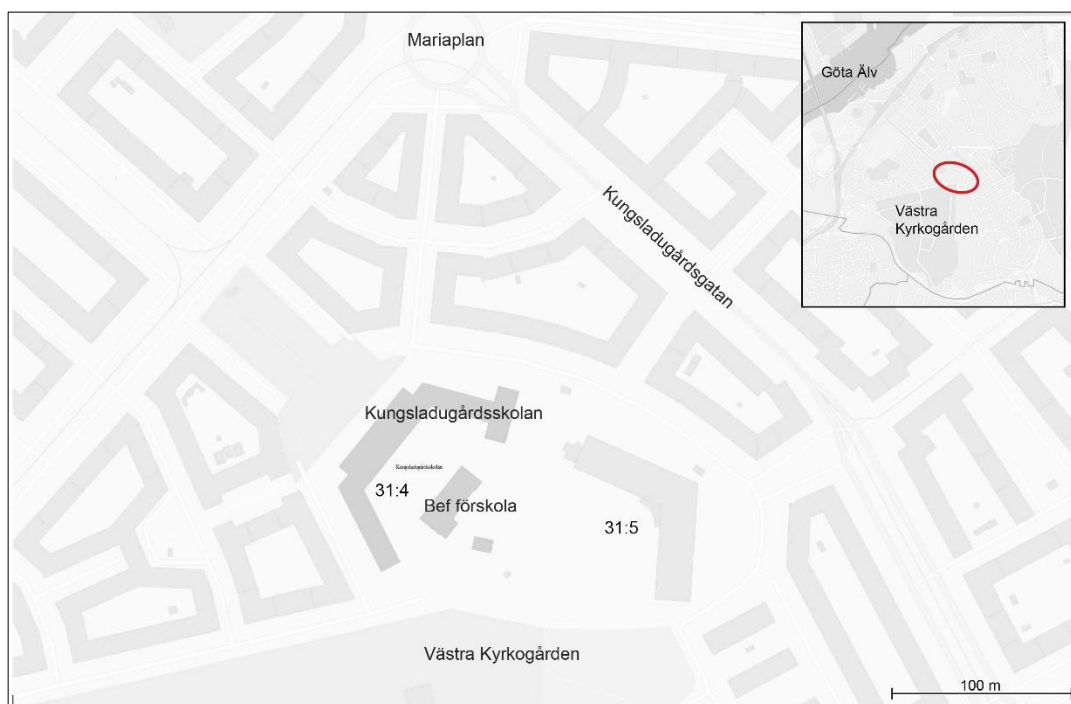
Biotopskydd finns för trädraderna med oxlar och lindar. Träden har den uppbyggnad (innehåll, storlek, ålder) som kvalificerar för biotopskydd. De biotopskyddade träden kommer att stå kvar.

Planens syfte och förutsättningar

Syfte

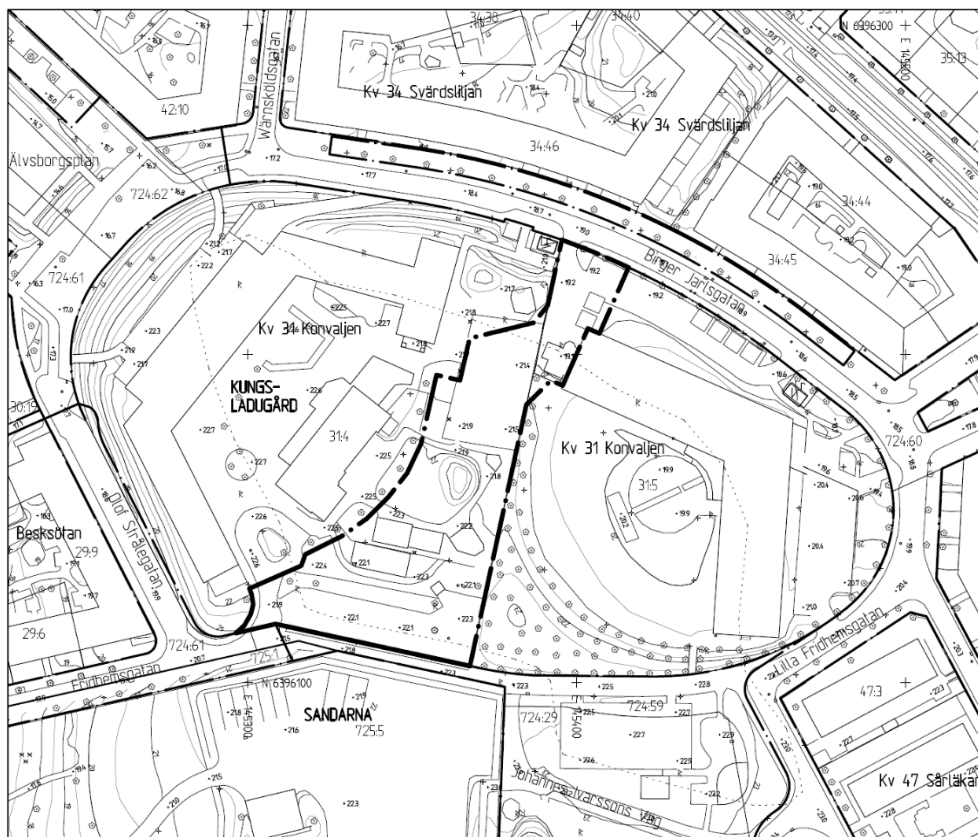
Syftet med detaljplanen är att möjliggöra uppförandet av en ny byggnad, särskild hänsyn ska tas till befintlig värdefull kulturmiljö. Byggnaden kommer att innehålla förskola samt studentbostäder. Ett gemensamt kök och en matsal för förskolans och Kungsladugårdsskolans elever kommer att placeras i den 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.

Läge, areal och markägförhållanden



Orienteringsbild

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



Planområdet omfattar cirka 3900 kvm 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 ca 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 Kungsladugård 31:5 är från 1960-tal och är väldigt tydligt samkomponerad med 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.

Trädens placering är i ett övrigt öppet landskap där det finns möjlighet till utblickar i de flesta riktningar. 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.

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 ju skyddad så under förutsättning att de bibehålls behöver ingen inventering av lavar och liknande göras.

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. Finns det hålträd inom detaljplanen kan de vara av värde för fåglarna.

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 ca 2 - 12 m, jordlagren utgörs generellt överst av fyllnadsjord med upp till ca 1 m mäktighet. Fyllningen underlagras av post-glacial sand med varierande mäktighet, sanden underlagras lokalt av sandblandad lera som via ett friktionsjordslager vilar på berg.

En grundvattennivå uppmättes till 1,5 m under markytan 2018-09-14 inom den norra delen av området. På grund av den torra sommaren kan det förväntas att grundvattennivån vid detta mättillfälle 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 halvmetern.

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.

Radon

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

Fornlämningar, kulturhistoria och befintlig bebyggelse



Fornlämning RAÄ Göteborg 18

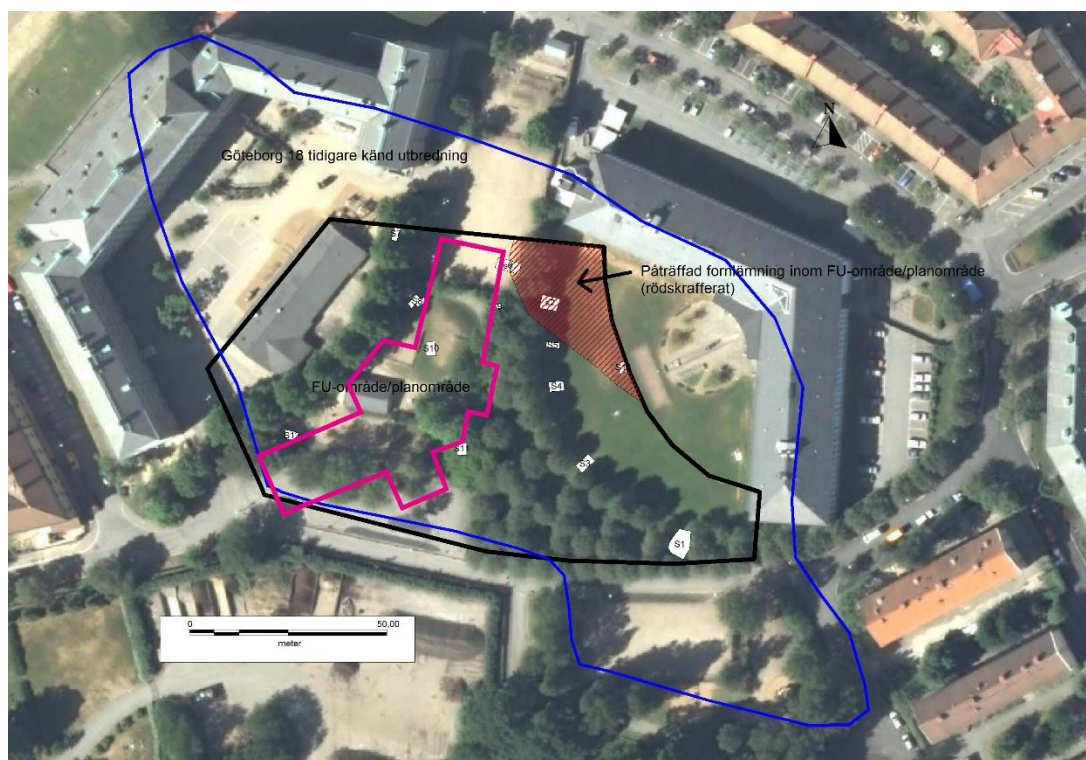
Fornlämningar

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. Vid den arkeologiska förundersökningen påträffades en del av en överlagrad Sandarna-boplat, alltså en boplat 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. Länsstyrelsen bör kontaktas 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.

I det fall att den nordöstra delen av planområdet (rödskratterat på karta ovan) bebyggs eller på annat sätt berörs av exploatering anses det nödvändigt att det först görs en arkeologisk slutundersökning av denna yta. Ytan är 625 kvadratmeter stor.

Inom övriga delen av planområdet, dvs. på den del som ej rödskratterats 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

Miljösammanhang

Stadsplanen som upprättades av A Lilienberg var mycket tidstypisk med storgårds-kvarter och flera 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. Trädraderna som omger större gator och platser samt förträdgårdarna är väsentliga inslag i miljön. Karaktäristiskt för området är den mycket enhetliga bebyggelsen med landshövdingehus och de rymliga kringbyggda gårdarna med planteringar. Utbyggnaden genomfördes i huvudsak under perioden 1917–36.

Kungsladugård har Göteborgs största samlade bebyggelse med landshövdingehus. Det enhetligt bebyggda området är välbevarat sedan tillkomsten och miljön som helhet har ett stort byggnadshistoriskt och socialhistoriskt värde. Området är ett utmärkt exempel på tidens stadsplaneidéer och många av de enskilda byggnaderna har väl bibehållen exteriör bl a i 1920-talsklassicistisk stil.

Kungsladugårdsskolan uppfördes år 1930 som folkskola för det stora bostadsområdet, ritad av arkitekt Ragnar Ossian Swensson. Skolbyggnaden är belägen på ett höjddparti i Älvsborgsgatans förlängning. Den har fasader av gult tegel samt säteritak täckt med skiffer och prytt med koppartorn. Fasaden mot Älvsborgsplan är enkel men gårdsfasaden har 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. Skolgården sluts till genom trädradens konvexa form.

Under 1970-talet kompletterades kvarteret med "Hushållsseminariet" byggt efter ritningar av Sven Brolid. Projektet inordnade sig i miljösammanhanget och 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. Mitt emot Kungsladugårdsskolan anlades en fyllig dock strukturerad trädpark som gavs en tydlig form. Genom en halv cirkelrörelse ramar trädformationen in den öppna gräsmattan, vilket ger en halvsluten gård. Mot skolan och kyrkogården har cirkelrörelsen rätats ut.

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.

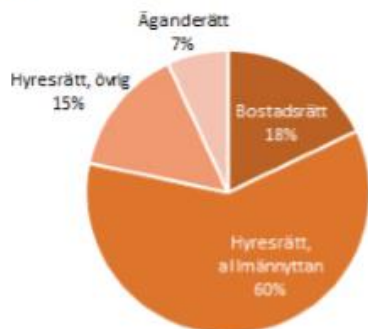
En stadsplan för Kungsladugård antogs 1916 och bebyggelsemässigt har mycket lite förändrats sedan 1940-talet. Kungsladugårdsskolan är ett riktmärke i området. Oscarsleden är en betydande barriär som skiljer hamnområdet och Klippan från övriga delar av primärområdet. Även Högsboleden, Kungsladugårdsgatan och Älvsborgsgatan upplevs som barriärer i området.

Bostadsbebyggelsen i Kungsladugård består till 75 % av hyresrätter och karaktäriseras 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.

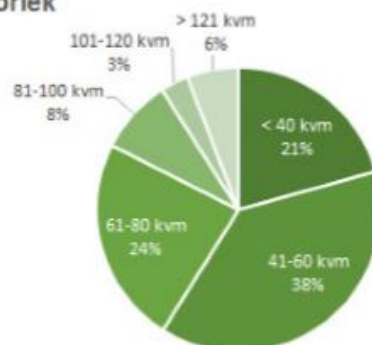
Kungsladugård har en medelinkomst som ligger strax under snittet i Göteborg medan andelen med eftergymnasial utbildning är högre än Göteborgssnittet. En- och tvåpersonshushåll dominerar i området vilket förklaras av att antalet smålägenheter är i klar majoritet. Det finns ett fåtal småhus, ca 7 %, som 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 cykeltvägen 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

Parkeringsstalet för cykel utgår från genomsnittligt antal boende per lägenhet i flerbostadshus (cirka 1,8 boende per lägenhet). Vid känd lägenhetsfördelning med övervägande del små lägenheter sänks parkeringsstalet 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.

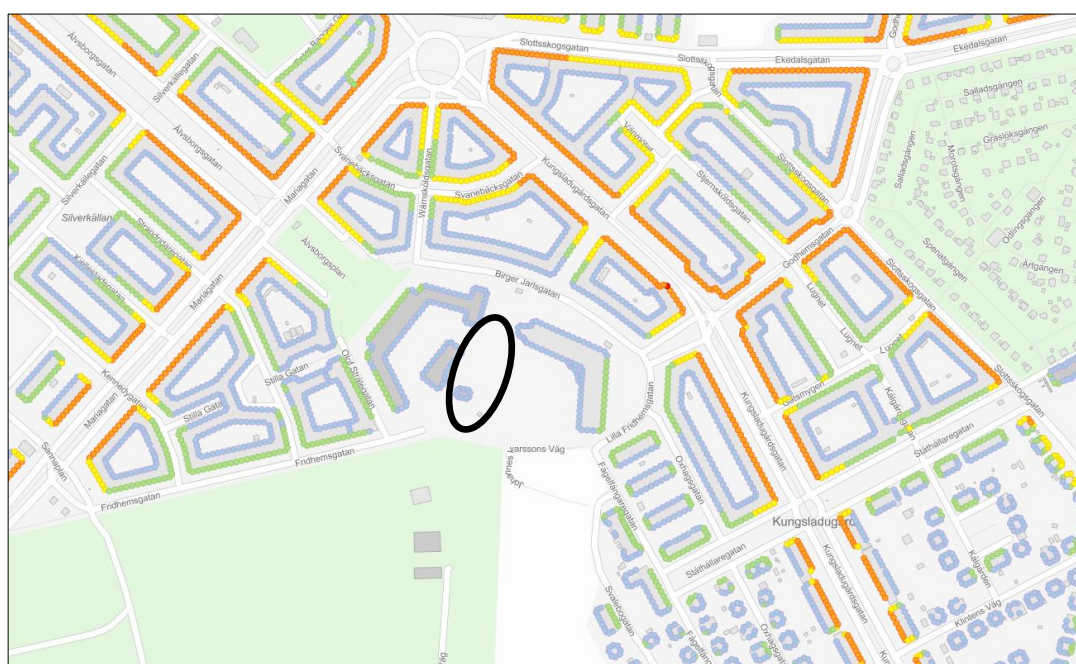
Störningar

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 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.

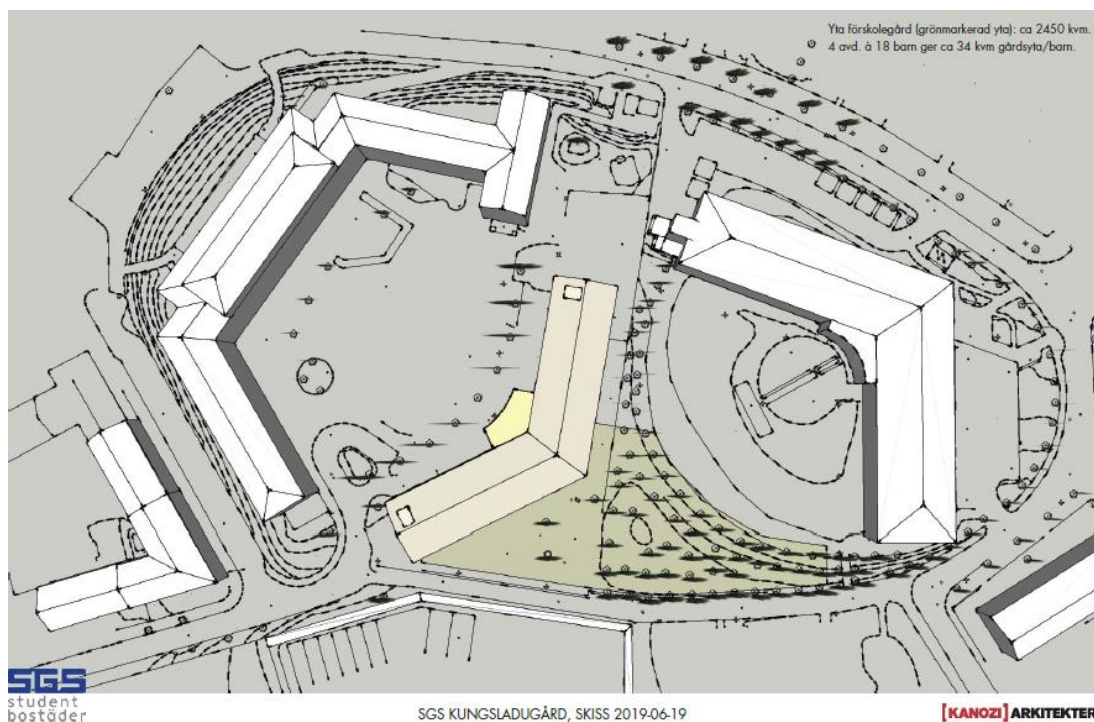
Detaljplanens innebörd och genomförande

Detaljplanen medger uppförande av en ny byggnad i fem våningar innehållande förskola i plan ett och 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 Kungsladugårdsskolan i sitt uttryck 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. Älvsborgsgatan är en viktig siktlinje.

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

Tillkommande byggnadsvolym



Illustrationskarta



Vy från sydost

Gestaltande förutsättningar

Nyttillskott 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.

Särskild hänsyn skall visas omgivande strukturer med avseende på helheten. Häri ingår bebyggelsestrukturers successiva tillblivelse, hänsyn och förhållande vari även inbegrips det gröna motivets bidrag till platsen stämningsinnehåll med planteringar av alléer och miljöskapande trädformationer. 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

Ny byggnad skall beakta sammanhanget och vidareföra det etablerade samtalet mellan den Kungsladugårds skolan och nuvarande studentbostäder.

Tillkommande byggnad skall underordnas Kungsladugård skolans monumentala position genom en reglerad hösta totalhöjd samt studerat avslut, vidare inordnas i miljön genom att vidareföra befintliga fasaders symmetri och regelbundenhet.

Ny byggnads materialhantering och detaljbearbetning skall motsvara kvaliteten omgivande bebyggelse uppvisar. Detta ställer särskilda krav på utförande samt bearbetning av de nära detaljerna.

Ovan gestaltande principer och förhållningsätt säkerställs genom planbestämmelse **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 19.

Det övergripande målet är att nå en slank och samlad byggnadskropp med en tydlig form som saknar utvikningar eller avvikande gester. Bestämmelsen reglerar faders uppbyggnad och lägger fokus på att nå en kvalitetsnivå som motsvarar omgivningens, med särskild betoning på val av material och bearbetning av detaljer. Bestämmelsen utesluter konstgjorda och kortlivade material som uppträder främmande eller avvikande i miljön.

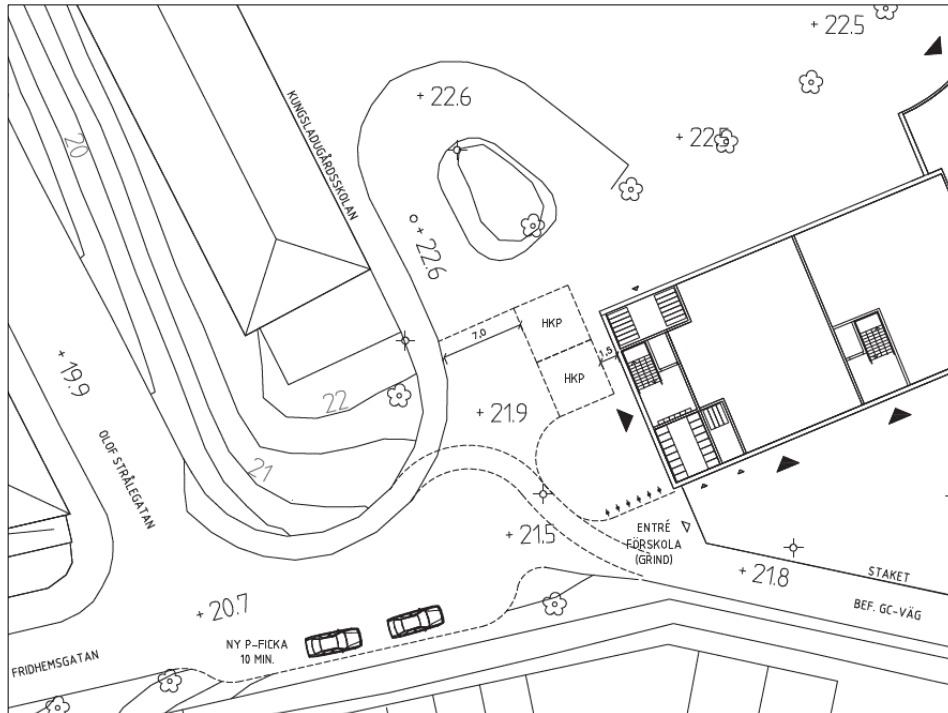
Bevarande, rivning

Vid planens genomförande kommer den befintliga förskolebyggnaden att rivas.

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

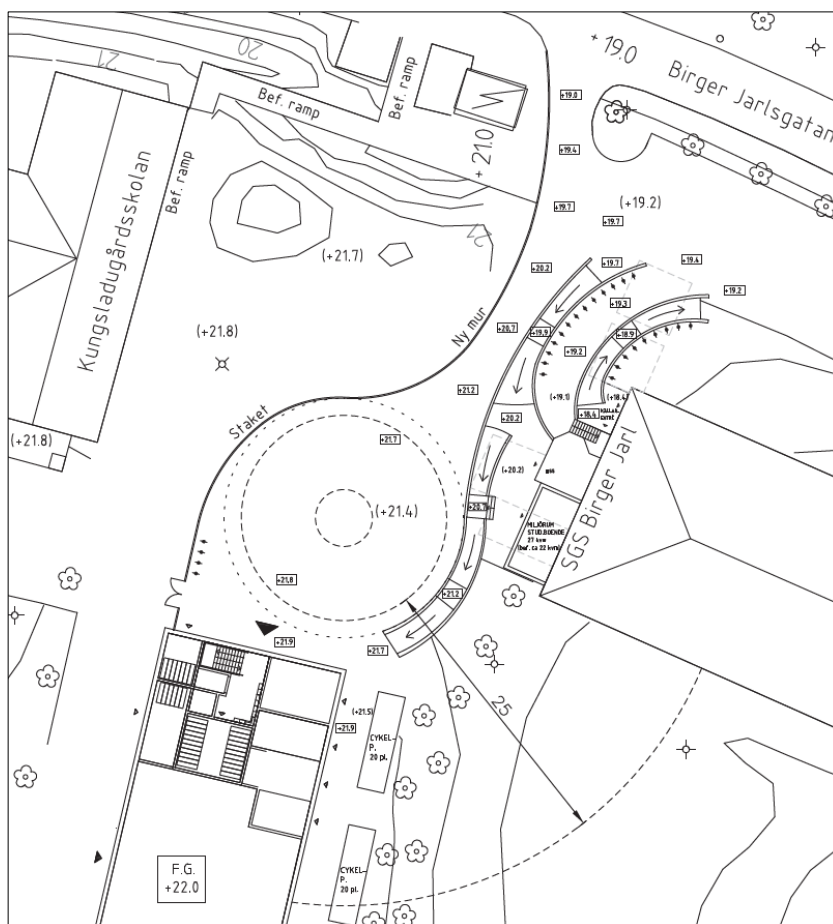
Trafik och parkering

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 ca 40 platser varav ca en tredjedel nyttjas av ett byggföretag som har containers och tält på platsen. Boendeparkering för de nya studentbostäderna 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.



Trafiklösning i planområdets södra del.

Två parkeringsplatser för rörelsehindrade anordnas nära den nya byggnadens entré i söder, av dessa är en avsedd för skolan och en för förskolan. Även en ny parkeringsficka kommer till, för hämtning och lämning. Befintlig vändslinga kommer eventuellt att flyttas söderut och istället bli en vändzon.



Trafiklösning i planområdets norra del.

I områdets norra del så 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. Bland annat så har vändplatsen flyttats åt öster samt fått enkelfilig (3 m bred) väg upp till vändytan, till skillnad från den 5,5 m breda som var i ursprungligt alternativ.

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. Handikapparkering 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.

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

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 m.

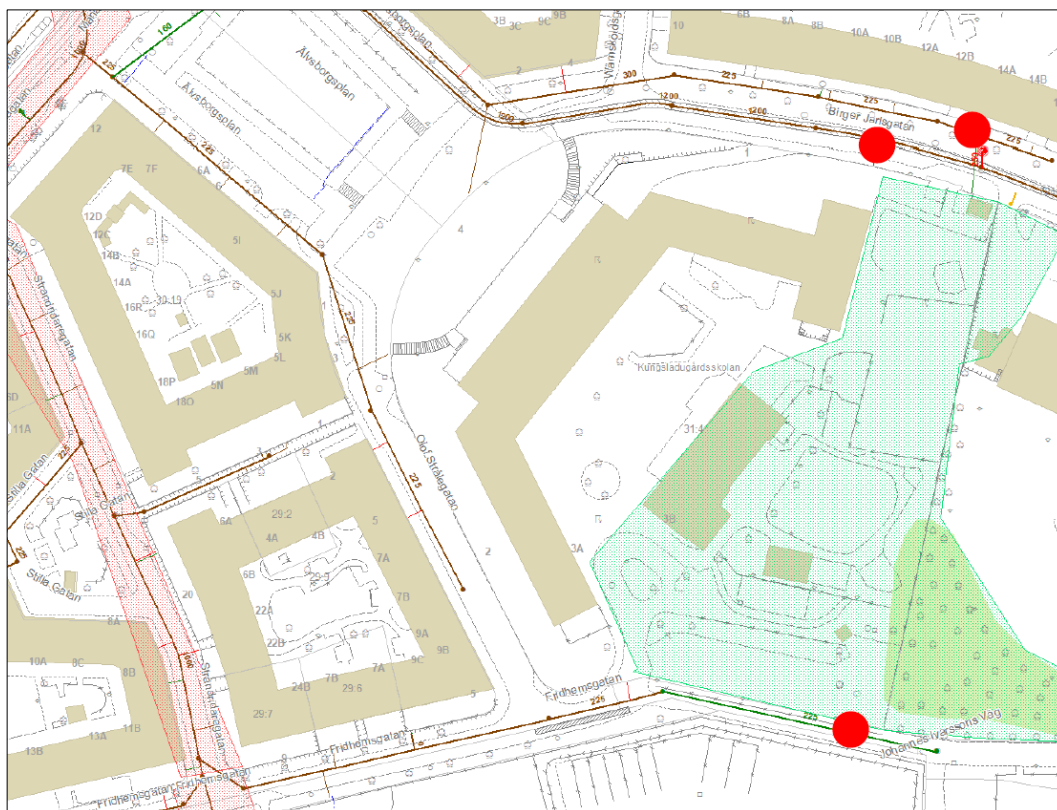
Fördröjnings- och reningskraven måste tillgodoses på kvartersmark innan anslutning sker till det kommunala ledningsnätet. Ambitionen är att bevara så många befintliga träd som möjligt. Eftersom en större del av området kommer att hårdgöras efter exploateringen och infiltrationen till underliggande mark kommer att minska bedöms det fördelaktigt om hårdgjorda ytor avvattnas mot träden. 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.

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 Strandriddaregatan planeras separering av det kombinerade nätet. Dock bedöms en fortsatt separering uppströms ca 100 m 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. Strandridharegatan 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, bör man genomföra en kompletterande miljöundersökning för att avgränsa påträffade föroreningars utbredning.

En kompletterande undersökning bör fokusera på provtagning i närheten av PAH-föroreningarna vid provpunkt 5 och 6, samt ytterligare ytlig provtagning i mulljord med avseende på PCB.

Arkeologi

Om den planerade exploateringsytan innebär ett ingrepp i fornlämning krävs Länsstyrelsens tillstånd enligt 2 kap. 12 § kulturmiljölagen (1988:950), KML. Med hänsyn till fornlämningens art och betydelse bedömer Länsstyrelsen att ett tillstånd enligt KML ska/kan komma att förenas med villkor om arkeologisk undersökning. Enligt 2 kap. 14 § KML åligger det fastighetsägaren att svara för kostnaden för sådan undersökning.

Kontakt ska 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.

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 allmän plats

Detaljplanen föreskriver att kommunen är huvudman för allmän plats och ansvarar för utbyggnad och framtida drift och underhåll.

Anläggningar inom kvartersmark

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

Drift och förvaltning

Kommunen, genom Trafiknämnden, ansvarar för drift och förvaltning av allmän plats GATA.

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

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

Fastighetsbildning skall ske i enlighet med detaljplanen.

Den 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 inga områden för gemensamhetsanläggningar. Om behovet av gemensam förvaltning av anläggning skulle uppstå, får saken prövas av Lantmäteriet.

Servitut

Genomförandet av detaljplanen påverkar inga befintliga servitut och det finns inget behov av att inrätta några nya.

Ledningsrätt

Vid omläggning av ledningar till följd av exploateringen ska eventuell ledningsrätt omprövas att gälla ledningens nya läge. De delar av befintliga allmänna ledningsområden som hamnar på kvartersmark till följd av den nya detaljplanen ska säkerställas med ledningsrätt, till förmån för respektive ledningsägare.

Vid överlåtelse av kommunägd mark regleras i genomförandeaftalet att exploatören utan ersättning ska upplåta ledningsrätt för erforderliga ledningar och nätstationer inom kvartersmark till förmån för kommunen, kommunala bolag och privata ledningsägare. Ledningsägare är dock skyldiga att bevaka sina rättigheter samt upplysa kommunen avseende projektets påverkan på det egna ledningsinnehavet. Respektive ledningsägare ansöker om ledningsrätt.

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		3680 kvm regleras till fastigheten Kungsladugård 31:5.	Område för bostads- och skoländamål
Kungsladugård 31:4		161 kvm regleras till fastigheten Kungsladugård 724:61	Område för allmän plats gata
Kungsladugård 31:5	3680 kvm regleras från fastigheten Kungsladugård 31:4.		Område för bostads- och skoländamål
Kungsladugård 724:61	161 kvm regleras från fastigheten Kungsladugård 31:4		Område för allmän plats gata

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

Enligt PBL ska kommunen redovisa vilka exploateringsavtal som i samband med detaljplanens genomförande ska tecknas och dess huvudsakliga innehåll. Innehåll kan vara utbyggnad av allmän plats, fastighetsbildningsåtgärder, ledningsflytt m.m. Detaljplanens konsekvenser för exploatören avseende ekonomi, åtaganden mm ska beskrivas.

Innan detaljplanen antas ska, i enlighet med kommunens riktlinjer för exploateringsavtal, avtal tecknas mellan kommunen och SGS Studentbostäder angående genomförandet av planen. Genom exploateringsavtalet regleras bl.a. utbyggnaden av kommunaltekniska anläggningar inom avtalsområdet. Om exploatören ska erlægga exploateringsbidrag till kommunen så ska en ekonomisk säkerhet ställas i samband med avtalets tecknande. Exploateringsavtalet medför bland annat att planens genomförande säkerställs ekonomiskt samt att samordningen mellan exploatören och kommunen regleras avseende utbyggnad av kvartersmark respektive allmän plats. För exploatören innebär exploateringsavtalet att kostnader för planens genomförande tydliggörs och att exploatören känner till kommunens intentioner avseende utbyggnad av allmän plats mm.

Överenskommelse om fastighetsreglering kommer att upprättas i samband med tecknandet av exploateringsavtal.

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

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.

Tidplan

Samråd och granskning: 3: a kvartalet 2019

Antagande: 1:e kvartalet 2020

Om planen inte överklagas fastställs den fem veckor efter antagande.

Förväntad byggstart: 4:e kvartalet 2020

Färdigställande: 4:e kvartalet 2021

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

Om planen inte upprättas så försvårar det för skolan och förskolan att täcka behovet av skol- och förskoleplatser i området. 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 cykelbanan 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

Miljökonsekvenser

Hushållning med mark- och vattenområden m.m.

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

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 miljö kvalitetsnormerna 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.

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 ett riktmärke i området. Den nya byggnaden ska underordna sig Kungsladugårdsskolan i sitt uttryck och inordna sig i miljösammanhanget. Platsen med omgivande miljö och bebyggelsesammanhang ställer krav på form och kvalitet i utförandet av ny byggnad. Förslaget har bearbetats och planen föreslår i detta skede att tillkommande byggnad regleras utifrån de krav miljön ställer. Förslaget bedöms utifrån inte medföra en negativ påverkan på den kulturhistoriskt värdefulla miljön.

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 och avstyckning. Fastighetsnämnden får vidare utgifter för ombyggnation av Fridhemsgatan för ny vändzon och parkeringsficka.

Trafiknämnden får kostnader i form av drift och underhåll för ny vändzon och parkeringsficka.

Planen medför inga utgifter för Park- och Naturnämnden.

Kommunens drifts- och förvaltningsekonomi

Kretslopp och vattennämnden får intäkter från brukningstaxan.

Lokalnämnden får kostnader för hyra av lokaler och ytor för förskoleverksamhet samt för hyra av lokaler för matsal och kök till förskolan och Kungsladugårdsskolan.

Ekonomiska konsekvenser för exploatören

Exploatören får utgifter för markförvärv samt förrättningskostnader. Exploatören kommer att få intäkter för hyresavtal med Lokalnämnden gällande ytor och lokaler för förskoleverksamhet samt ytor för matsal och kök för Kungsladugårdsskolan.

Överensstämmelse med översiktsplanen

Planen är i överensstämmelse med ÖP.

För Stadsbyggnadskontoret

Fredric Norrå
Planchef

Martin Trpkovski
Planarkitekt

För Fastighetskontoret

Charlotta Cedergren
Distriktschef

Anna Björnered
Projektledare