

Detaljplan för förskola vid Beväringsgatan i Kviberg



**Samrådshandling
Maj-juli 2014**

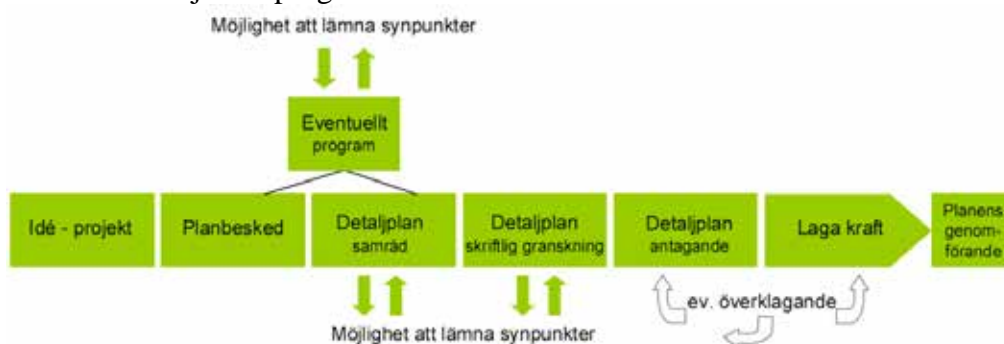


Göteborgs Stad
Stadsbyggnadskontoret

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

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:

Eva Sigurd, Stadsbyggnadskontoret, tfn 031-368 17 49

Mattias Prick, Fastighetskontoret, tfn 031-368 10 58

Sasson Marcuson, Trafikkontoret, tfn 031-368 26 27

Samråd tid: 28 maj – 8 juli 2014



**Göteborgs
Stad**

Planhandling (Flla xxxx)

Datum: 2014-05-28

Diarienummer SBK: 0513/12
Handläggare SBK
Eva Sigurd
tel: 031-368 1749
fornamn.efternamn@sbk.goteborg.se

Diarienummer FK:
Handläggare FK
Mattias Prick
Tel: 031-368 10 58
fornamn.efternamn@fastighet.goteborg.se

**Detaljplan för förskola vid Beväringsgatan i Kviberg
inom stadsdelen Östra Göteborg**

Detaljplanen är upprättad enligt PBL (2010:900)

Planbeskrivning

Detaljplanen omfattar följande handlingar:

Planhandlingar:

- Planbeskrivning (denna handling)
- Plankarta med bestämmelser

Övriga handlingar:

- Fastighetsförteckning (publiceras ej på Internet)

Innehåll

SAMMANFATTNING:	1
<i>Planens syfte och förutsättningar</i>	1
<i>Planens innebörd och genomförande</i>	2
<i>Överväganden och konsekvenser</i>	2
PLANENS SYFTE OCH FÖRUTSÄTTNINGAR	3
<i>Syfte</i>	3
<i>Läge, areal och markägoförhållanden</i>	3
<i>Planförhållanden</i>	3
<i>Mark, vegetation och fauna</i>	4
<i>Fornlämningar, kulturhistoria och befintlig bebyggelse</i>	5
<i>Trafik och parkering, tillgänglighet och service</i>	5
<i>Teknik</i>	6
<i>Störningar</i>	6
DETALJPLANENS INNEBÖRD OCH GENOMFÖRANDE	7
<i>Bebyggelse</i>	7
<i>Trafik och parkering</i>	8
<i>Tillgänglighet och service</i>	8
<i>Friytor</i>	8
<i>Teknisk försörjning</i>	9
<i>Övriga åtgärder</i>	10
<i>Huvudmannaskap och ansvarsfördelning</i>	10
<i>Fastighetsrättsliga frågor</i>	11
<i>Avtal</i>	11
<i>Tidplan</i>	12
<i>Genomförandetid</i>	12
ÖVERVÄGANDEN OCH KONSEKVENSER	12
<i>Nollalternativet</i>	12
<i>Om planen inte upprättas kan stadsdelens behov av förskoleplatser inte uppfyllas</i>	12
<i>Sociala konsekvenser</i>	12
<i>Miljökonsekvenser</i>	13
<i>Ekonomiska konsekvenser</i>	14
ÖVERRENSSTÄMMELSE MED ÖVERSIKTSPLANEN	15

Sammanfattning:

Planens syfte och förutsättningar

Syftet med planarbetet är att möjliggöra byggnation av en förskola med fyra till fem avdelningar. Planområdet ligger i stadsdelen Kviberg, ca 100 m från kollektivtrafik-hållplats, på en kuperad tomt mellan Befäls-gatan och Beväringsgatan, intill korsningen Kortedalavägen – Beväringsgatan.

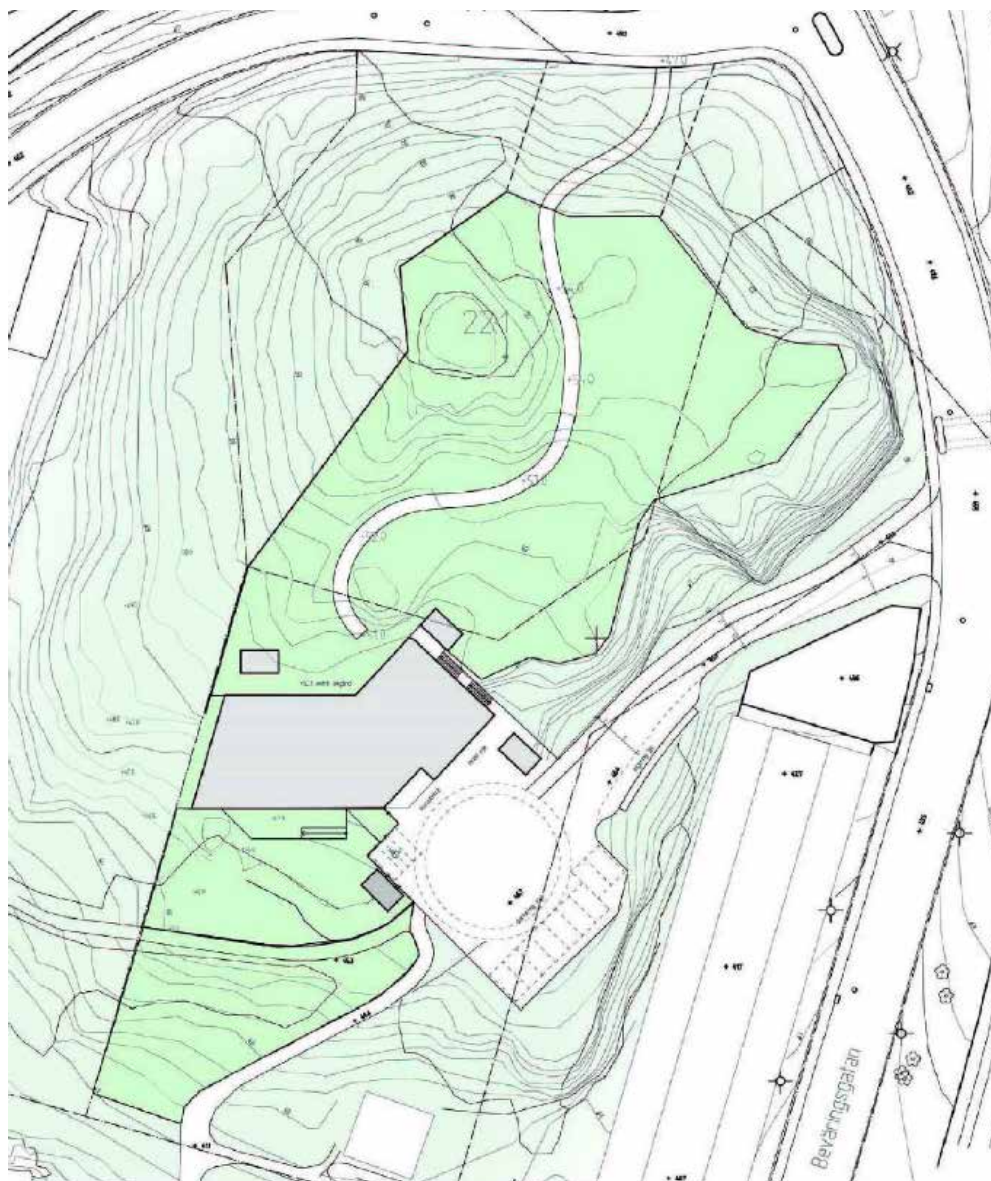
Kommunens översiktsplan anger blandad bebyggelse med grön- och rekreationsområden. Gällande detaljplan akt.nr F 2888 samt F 3237, som till delar anger allmän plats/park och allmänt ändamål (samt garageändamål). Genomförandetiden har gått ut.



Flygfoto med planområdet markerat

Planens innebörd och genomförande

Planförslaget innebär att en tomt för allmänt ändamål, fastigheten Kviberg 22:1, del av parkmark, fastigheten Kviberg 741:36 samt liten del av en privat fastighet, Kviberg 22:6, tas i anspråk för att möjliggöra byggandet av en förskola med fyra till fem avdelningar.



Förslag till placering av förskola, parkering och angöring.

Överväganden och konsekvenser

Tillfartsvägen till förskolan utformas som allmän plats för att även i framtiden möjliggöra allmänhetens tillträde till den parkmark som sparas sydost om förskolan.

Gångvägen som knyter ihop planområdet med bostadskvarteren söderut bevaras.

Planens syfte och förutsättningar

Syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra byggnation av en förskola med fyra till fem avdelningar.

Enligt Göteborgs stad budget för 2014 ska alla barn kunna erbjudas plats i förskolan.

Läge, areal och markägförhållanden

Planområdet ligger i stadsdelen Kviberg, ca 100 m från kollektivtrafikhållplats, på en kuperad tomt mellan Befälsgratan och Beväringsgratan, intill korsningen Kortedalsvägen – Beväringsgratan.

Planområdet är beläget cirka 5 kilometer nordost om Göteborgs centrum.

Planområdet omfattar cirka en hektar och ägs av Göteborg Stad samt till viss del av Bostads AB Poseidon.

Fastighetsägare och rättighetshavare framgår av fastighetsförteckningen.



Flygfoto över Kviberg med planområdet markerat

Planförhållanden

Översiktsplanen för Göteborgs kommun anger blandad bebyggelse med grön- och rekreationsområden.

För området gäller stadsplanekarta FIIac 2888 från 1957 och detaljplan EII 3237 från 1968, som till delar anger allmän plats/park, allmänt ändamål och garageändamål. Genomförandetiden har gått ut.

Mark, vegetation och fauna

Planområdet består i stort av en skogbevuxen kulle. Geotekniskt består den av berg i dagen med upp till någon meters jordlager. Vegetationen domineras av tall med inslag av björk, asp och enstaka bokar. Flera av tallarna är äldre med flertalet bohål.

Söder om planområdet planar marken ut och övergår i utemiljö för befintliga bostäder.

Planområdet används idag för bland annat lek och promenader.



Den dominerande vegetationen är tall med inslag av lövträd.



Området används för lek och promenader

Fornlämningar, kulturhistoria och befintlig bebyggelse

Inga kända fornlämningar finns i området. Söder om planområdet finns ett äldre bostadshus kvar som ska ha använts som trädgårdsmästarebostad då området tillhörde regementet.



Före detta trädgårdsmästarebostaden

Trafik och parkering, tillgänglighet och service



Befintlig gångväg ifrån bostadsområdet i söder

Området har idag ingen angöring för bil. En allmän gångväg korsar planområdet och knyter ihop bostadsområdet söder om planområdet med Beväringsgatans norra del.

Närmaste kollektivtrafikhållplats är belägen vid Beväringsgatan ungefär 100 m från planområdet. Tillgängligheten anses god.

Teknik

Det aktuella området är inte anslutet till ledningsnät.

Störningar

Planområdet utsätts för buller från Kortedalavägen och spårvägen.

Årsmedelvärdet för kvävedioxid ligger under 20 ug/m³ (2007-2009) vilket innebär att Göteborgs stads miljömål avseende kvävedioxid klaras på platsen och därmed även det lokala miljömålet för partiklar.

Ingen förorenad mark.

Detaljplanens innebörd och genomförande

Bebyggelse



Illustration av över föreslagen bebyggelse

Förskolan planeras att uppföras i två våningar med lekytor både söder och norr om byggnaden.

I området finns inga befintliga byggnader.

Trafik och parkering

Gator, GC-vägar



Befintlig gångväg från Beväringsgatan som byggs om till angöringsgata

De flesta barnen i förskolan förväntas bo i bostadsområdet söder om planområdet och komma till fots via den befintliga gångvägen i söder. En del hämtning och lämning förväntas göras med bil då även barn från andra bostadsområden kan få plats i förskolan. Förskolan behöver även försörjas med leveranser och sophämtning varför gångvägen från Beväringsgatan på en sträcka av cirka 90 meter byggs ut till en lokalgata med vändplats. Södra delen av gångvägen bibehålls i sitt befintliga läge.

Närmaste kollektivtrafikhållplats är belägen vid Beväringsgatan ungefär 100 m från planområdet. Tillgängligheten anses god.

Parkering / cykelparkering

Runt den föreslagna vändplatsen finns plats på kvartersmark för de parkeringsplatser som krävs enligt Göteborgs stads parkeringspolicy. I bygglovskedet kan man välja om man vill bygga alla de erforderade parkeringsplatserna eller om man vill hyra in sig på närliggande parkeringsplatser. Handikapparkering ska dock alltid finnas i anslutning till förskolans entré. Cykelparkering anordnas i anslutning till förskolans entré.

Tillgänglighet och service

Byggnadens tillgänglighet säkerställs genom att befintlig gångväg norrifrån från Beväringsgatan byggs ut till lokalgata med vändplats.

Friytor

Förskolan kommer att ha lekgård både söder och norr om föreslagen byggnad. Leggården i söder kommer att kunna nyttjas av allmänheten på tider då förskolan är stängd.

Naturmiljö

Naturmiljö tas i anspråk. Förskolans utemiljö ska utformas så att ingreppet i naturmiljön blir litet.

Teknisk försörjning

Dagvatten

Dag- och dräneringsvatten skall i första hand tas om hand lokalt inom kvartersmark genom infiltration eller i andra hand fördröjas i stenmagasin och vid behov avledas till allmän dagvattenledning i Beväringsgatan. Dagvattnet avleds härifrån till Säveån.

Säveån

Påverkan på vattenkvaliteten för Natura 2000-området Säveån är en möjlig miljöpåverkan om inte dagvattnet tas om hand lokalt. Bevarandesyftena för Natura2000 i Säveåns nedre del gäller:

1. Att bevara en långsiktigt livskraftig laxstam
2. Att bevara goda livsbetingelser för kungsfiskaren
3. Att bevara ett naturligt större vattendrag av fennoskandisk typ

Vattenkvaliteten är en av olika faktorer som påverkar dessa. Hur dagvattenhanteringen i avvattningsområdet sker påverkar den långsiktiga utvecklingen av vattenkvaliteten i Säveån. Det finns idag en inte obetydlig dagvattenbelastning på Säveån, främst i Göteborgs kommun. Dagvattenhanteringen inom planområdet förutsätts ske så att belastningen inte ökar.

Vatten och avlopp

Dricksvattenanslutning kan ske till allmänt ledningsnät i Beväringsgatan. Kapaciteten på allmänt ledningsnät för dricksvatten medger uttag av brandvatten motsvarande områdestyp A2; VAV publikation P 83. Lägsta normala vattentryck i förbindelsepunkt motsvarar nivån + 115 m. Förskolan ligger inom Beväringsgatans reducerade högzon. I de fall högre vattentryck önskas får detta ordnas och betalas av fastighetsägaren.

Ny anslutning för spillvatten behövs i Befäls-gatan mot Kortdedalavägen. Ett servitut kommer att behövas för denna över fastigheten Kviberg 22:12. Nedströms Befäls-gatan ansluter spillvattnet till kombinerat ledningssystem vilket kan innebära risk för uppdämning i ledningsnätet i samband med häftig nederbörd. Spillvatteninstallation inom kvartersmark skall utformas med hänsyn till uppdämningsnivån i avloppsnätet.

Inför byggnation ska berörd fastighetsägare/exploatör kontakta Göteborg Vatten för information om de tekniska förutsättningarna avseende VA-anslutningen.

Värme

Uppvärmning avses ske med fjärrvärme.

El och tele

Ny lågspänningskabel ansluts till transformatorstation söder om området.

Övriga åtgärder

Geotekniska åtgärder

Planområdet är enligt SGU:s jordartskarta ett fastmarksområde med berg i dagen eller ett tunt jordtäckte. Det har inte gjorts någon geoteknisk utredning i det här skedet.

Markmiljö

En översiktlig arkivsökning visar att det inte har funnits någon miljöstörande verksamhet på platsen. Området består i huvudsak av naturmark med berg i dagen eller ett tunt jordtäckte. Det bedöms inte vara motiverat med miljöteknisk markundersökning i planskedet.

Luft och buller

Bullerstudier har visat att åtgärder måste göras för att minst 80% av förskolegården ska ha under 55dB. Bullerplank kommer därför att uppföras längs med Kortedala-vägen. I bullerutredningen har cirkulationsplatsen och vändplatsen för spårvagnar beaktats.

Årsmedelvärdet för kvävedioxid ligger under 20 ug/m³ (2007-2009) vilket innebär att Göteborgs stads miljömål avseende kvävedioxid klaras på platsen och därmed även det lokala miljömålet för partiklar.

Ingen förorenad mark.

Kompensationsåtgärd

Ingen kompensationsåtgärd är aktuell.

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

Lokalförvaltningen utför och bekostar samtliga åtgärder inom kvartersmark avsedd för förskolan.

Anläggningar utanför planområdet

Lokalförvaltningen utför och bekostar uppförandet av bullerplanket utmed Kortedalavägen.

Fastighetskontoret ansvarar och bekostar en eventuell flytt av det befintliga farthinder som finns vid Beväringsgatan.

Drift och förvaltning

Lokalförvaltningen ansvarar för framtida drift och underhåll av förskolan med tillhörande markområde.

Trafikkontoret ansvarar för framtida drift och underhåll av lokalgatan från Beväringsgatan fram till förskolan samt för bullerplanket utmed Kortedalavägen.

Detaljplanen medför i övrigt inga förändringar avseende ansvar för drift och underhåll.

Fastighetsrättsliga frågor

Mark ingående i allmän plats, inlösen

För att utbyggnad av lokalgatan ska kunna genomföras så kommer ett område av fastigheten Kviberg 22:6 att regleras till lämplig kommunal fastighet.

Fastighetsbildning

Fastighetsbildning skall ske i enlighet med detaljplanen.

Avstyckning och fastighetsreglering ska genomföras så att området för förskola med tillhörande skolgård bildar en egen fastighet.

Servitut

Servitut för spillvattenledning ska bildas till förmån för den blivande förskolefastigheten och belasta fastigheten Kviberg 22:12.

Ansökan om lantmäteriförrättning

Kommunen, genom fastighetskontoret, ansöker om och bekostar avstyckning och den fastighetsreglering som krävs för detaljplanens genomförande. Inom förrättningen ska även servitut bildas för spillvattenledning.

Avtal

Avtal mellan kommun och exploatör

Ett avtal om kommunintern markupplåtelse ska upprättas mellan fastighetsnämnden och lokalnämnden avseende marken för förskolan.

Avtal mellan kommun och övriga fastighetsägare

Avtal skall tecknas mellan kommunen och Bostads AB Poseidon. Avtalet ska reglera överlåtelse och ersättning för den mark som ska överföras från Bostads AB Poseidons fastighet Kviberg 22:6 till den nybildade förskolefastigheten.

Avtal skall även tecknas mellan kommunen och Riksbyggens Brf Kvibergs Park angående servitut för spillvattenledning.

Tidplan

Samråd: 2a kvartalet 2013

Granskning: 3e kvartalet 2013

Antagande: 4e kvartalet 2013

Om planen inte överklagas fastställs den fem veckor efter antagande.

Förväntad byggstart: 2015

Färdigställande: 2015/2016

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 kan stadsdelens behov av förskoleplatser inte uppfyllas.

Sociala konsekvenser

Barnperspektivet

Barnen som bor i området går miste om en plats med möjlighet till lek i naturen, men barnen som bor söder om planområdet får samtidigt en trafiksäker väg till förskolan.

Folkhälsa

Möjligheten till lek och promenad i naturmiljö minskar för de boende i området.

Vardagsliv

Livspusslet blir enklare för de som får tillgång till en förskola nära bostaden.

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.

Inga riksintressen eller andra områden med särskilda natur- eller kulturintressen 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 miljö kvalitetsnormer 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 23 maj 2014. Följderna av planens genomförande ska dock

alltid redovisas enligt PBL. Nedan följer därför en kort sammanställning av planens miljökonsekvenser.

Naturmiljö

Förslaget innebär att naturmiljö tas i anspråk för byggnation. Det finns idag inga kända naturvärden.

Kulturmiljö

Förslaget innebär ingen påverkan.

Påverkan på luft

Förslaget innebär ingen påverkan.

Påverkan på vatten

Förslaget innebär ingen påverkan på vatten.

Ekonomiska konsekvenser

Fastighetsnämndens inkomster och utgifter

Fastighetsnämnden får inkomster i form av årliga avgifter till följd av den kommun-interna markupplåtelsen och utgifter för anläggandet av lokalgata, flytt av farthinder, markförvärv, ersättning för servitut samt för erforderliga lantmåteriförrättningar.

Trafiknämndens utgifter

Trafiknämnden får utgifter för skötsel och underhåll av ny lokalgata samt bullerplank utmed Kortedalavägen.

Kretslopp och vattennämndens inkomster

Kretsloppsnämnden får inkomster i form av anläggningsavgifter.

Lokalnämnden

Utbyggnad av förskolan finansieras med medel som beviljas av kommunstyrelsen efter investeringsprövning.

Lokalnämnden får kostnader för kommunintern markupplåtelse, ökade driftskostnader för förskolan samt för utbyggnad av spillvattenledning och uppförandet av bullerplank utmed Kortedalavägen.

Bostads AB Poseidon och Riksbyggens Brf Kvibergs Park

Bostads AB Poseidon får en inkomst från markförsäljning.

Riksbyggens Brf Kvibergs Park får en inkomst i form av ersättning för servitutsupplåtelse.

Överrensstämmelse med översiktsplanen

Planen är i överensstämmelse med ÖP.

För Stadsbyggnadskontoret

Gunnel Jonsson
Planchef

Eva Sigurd
Planarkitekt

För Fastighetskontoret

Charlotta Cedergren
Distriktschef

Mattias Prick
Exploateringsingenjör