



Göteborgs Stad

Stadsbyggnadskontoret

Antagen av KF/BN den 26/11/2014
 § 452 1 AC
 Laga kraft den 29/10/2015. 1 AT

Planhandling

Datum: 2014-04-28, Rev 2014-11-25
 Diarienummer: 0310/08 (2-5275)

Robin Sjöström
 Telefon: 031-368 17 64
 E-post: robin.sjostrom@sbk.goteborg.se

Detaljplan för förskola vid Fjärdingsplan inom stadsdelen Kvillebäcken i Göteborg

Detaljplanen är upprättad enligt PBL (1987:10)

Planbeskrivning

Planens syfte och huvuddrag

Syftet med detaljplanen är att skapa en byggrätt för förskoleverksamhet om åtta avdelningar inom den södra delen av den nuvarande fotbollsplanen i planområdets östra del. Fotbollsplanen ersätts med en konstgräsplan i anslutning till Bjurslättskolan. Detaljplanen syftar också till att skapa förutsättningar för en vitaliserad park inom delar av planområdet som inte omfattas av byggrätten.

Marken inom planområdet ägs i sin helhet av Göteborgs stad.

Handlingar

Planhandlingar:

- Planbeskrivning (denna handling)
- Genomförandebeskrivning
- Plankarta med bestämmelser

Övriga handlingar:

- Fastighetsförteckning
- Samrådsredogörelse
- Utställningsutlåtande
- Illustrationsritning
- Grundkarta
- Planprogram
- Programsamrådsredogörelse

Utredningar:

- Geotekniskt PM
- Bullerutredning
- VA- och dagvattenutredning

Förutsättningar

Läge

Planområdet är beläget i området mellan Wieselgrensgatan och Gustaf Dahléngsgatan inom stadsdelen Lundby cirka 2,5 kilometer norr om Göteborgs centrum.

Planområdet omges av en varierad stadsstruktur. Norr om planområdet domineras området kring Gamla Björlandavägen av radhus och villor, i väster sker för närvarande en betydande förtätning av området Östra Kvillebäcken som går från att ha varit ett lågt exploaterat område dominerat av verksamheter till tätbebyggda bostadskvarter med vissa inslag av verksamheter. I söder gränsar planområdet till lamellhus i tre våningar som övergår i höghus från sextiotalet vid Wieselgrensplatsen. I väster byggs låga punkthus på den tidigare obebyggda Bjurslättsplan.

Planområdet utgör en del av det så kallade Flunsåsstråket, ett grönt, tidigare i huvudsak obebyggt område som sträcker sig som ett band från Flunsåsparken i väster fram till det nybyggda östra Kvillebäckenområdet i öster. Området utgör idag en grön oas i ett centralt område där flera förtätningar skett på senare tid. Flunsåsstråket utgår också en gräns mellan flerbostadshusen söder om stråket och småskaligare bebyggelsen i norr som domineras av villor och radhus.

Areal och markägförhållanden

Planområdet omfattar cirka 5 hektar. Marken inom planområdet ägs i sin helhet av Göteborgs stad.

Planförhållanden**Översiktsplan / fördjupning av översiktsplan**

Översiktsplanen för Göteborgs kommun (antagen 2009) anger befintligt bebyggelseområde med grön- och rekreationsytor. Bebyggelseområde innebär att en blandning av bostäder och icke-störande verksamheter är önskvärd.

Detaljplan

För området gäller stadsplanerna F 3005 och F 3691, som vann laga kraft år 1963 respektive 1988. Planernas genomförandetid har gått ut. I planen F 3005 är största delen av området avsatt för Idrottsändamål, förutom den södra delen som är avsatt för Biluppställning. F 3691 är en plan för barnstuga, där hela området för förskolan vid Lantmätaregatan är avsatt för Allmänt ändamål.

Planområdet gränsar till Detaljplan för östra Kvillebäcken, södra delen (F 4992), som vann laga kraft 2009-12-14.

Program

Program har upprättats och varit föremål för samråd. En samrådsredogörelse har upprättats och bilagts planhandlingarna. Programförslaget omfattade två förskoletomter med plats för sammanlagt tolv avdelningar den norra och södra delen av den nuvarande fotbollsplanen med en "passage" av parkmark mellan.

Mark och vegetation

Programområdet är beläget utmed det så kallade Flunsåsstråket, ett större grönstråk mellan Flunsåsparken och Gustaf Daléngsgatan, cirka 2,5 kilometer norr om Göteborgs centrum. Stråket är ett viktigt grönområde och kan komma att spela en än större roll som koppling till Flunsåsparken och andra grönområden västerut. Särskilt då östra Kvillebäcken byggs och områdena längre österut (t.ex. Backaplan, Ringön, Frihamnen) omvandlas.

Den östra delen av planområdet har använts som fotbollsplan och omges av ett staket. Fotbollsplanen har varit träningsplan för BK Häcken, men behövs inte längre för detta ändamål. Väster om fotbollsplanen består marken av parkmark, huvudsakligen i form av stora öppna gräsytor med rader av uppvuxna träd som ett karaktäristiskt inslag. I den södra delen längs gång- och cykelbanan finns mer småskaliga inslag, en lekplats och den så kallade rosenträdgården, den plantering omgiven av häckar och låga stenmurar där småskalig hobbyodling förekommit på senare tid.

Geotekniska förhållanden

Ett geotekniskt PM har upprättats av fastighetskontoret. Enligt vad som framkommit i detta föreligger inga stabilitetsproblem inom eller i direkt anslutning till området. Jorden inom området är sättningskänslig för belastning vilket innebär att planerade byggnader måste grundläggas med kohesionspålarna alternativt kompensationsgrundläggas. Upplysning om detta har införts på plankartan.

Det finns inga uppgifter om att marken inom planområdet skulle vara förorenad.

Markradon

Området utgör lågriskområde för radon.

Fornlämningar och kulturhistoria

Inom nuvarande stadsdelen Kvillebäcken fanns tidigare enstaka gårdar. På 1920-talet tillkom viss bebyggelse längs Tuvevägen och Kvillebäcken och från 1940-talet uppfördes bostadsområden med tvåvånings hyreshus av trä, putsade trevåningshus, radhus och villor. Närområdet har senare kompletterats med mer storskalig bostadsbebyggelse söder om Hjalmar Brantingsgatan samt Wieselgrensplatsens centrumanläggning som byggdes 1959. Bjurslättsskolan uppfördes 1949 och finns omnämnt i Göteborgs stads bevarandeprogram för kulturhistoriskt intressant bebyggelse som ett typiskt exempel på 1940-talets omsorgsfullt utformade skolor.

Befintlig bebyggelse

Inom planområdet finns en befintlig förskola vid Lantmätaregatan. Förskolan omfattar två avdelningar och inryms i en enplans gul träbyggnad. Byggnaden bedöms vara i sådant skick att den kommer att behöva ersättas inom överskådlig framtid.

Bebyggelsen inom planområdet består för övrigt av en äldre trävilla samt förråds- och omklädningsbyggnader i anslutning till fotbollsplanen.

Norr om planområdet ligger villa- och radhusbebyggelse i ett och ett halvt plan. Söder om planområdet ligger flerfamiljshus i tre plan. Öster om planområdet vidtar bostadsutvecklingsområdet Östra Kvillebäcken. Här pågår byggandet av en ny stadsdel med bostäder, handel och verksamheter med hög täthet. Omedelbart öster om planområdet finns även fastigheten Kvillebäcken 12:2 där det ligger en befintlig byggnad i fyra plan, det så kallade Hisingehus. Byggnaden rymmer verksamheter som exempelvis färghandel och restaurang.

Väster om planområdet ligger Bjurslättskolan. Förutom själva skolverksamheten inrymmer byggnaderna två förskolor, stadsdelskontor samt bibliotek.

Service

Befintlig förskola finns vid Lantmätaregatan samt diverse verksamheter och affärer finns insprängda i bostadsbebyggelsen söder om planområdet och utmed Gustaf Daléngsgatan. Sydväst om planområdet ligger Wieselgrensplatsen som är ett lokalt centrum med ett rikt utbud av handel och verksamheter inklusive sjukhus, apotek, tre livsmedelsaffärer och flera andra verksamheter. Här förekommer även torghandel.

I området runt Vågmästarplatsen och Gustaf Daléngsgatan förväntas utbudet av service öka i samband med att området exploateras inom ramen för detaljplanen för Östra Kvillebäcken. Bland annat byggs en mindre saluhall vid Vågmästarplatsen.

I väster gränsar planområdet med Bjurslättskolan där även Hisingens bibliotek är lokaliserat. I byggnaderna finns även stadsdelsförvaltningen.

Närmaste spårvagnshållplats är Vågmästareplatsen och Wieselgrensplatsen, som båda ligger ca 300 meter från planområdet i sydost respektive sydväst.

Detaljplanens innebörd och konsekvenser

Detaljplanen innebär att en ny förskola tillkommer inom den södra delen av den befintliga fotbollsplanen. Förskolan omges av en förskolegård om ca 8000 m² och har angöring och parkering mot Fjärdingsgatan. Byggrätten inom förskoletomten har begränsats för att byggnaden ska passa in i det rådande bebyggelsemönstret i området.

Planen innebär vidare att en konstgräsplan och ett klubbhus anläggs i planområdets västra del och i anslutning till Bjurslättskolan. Syftet är att planen ska användas av föreningslivet och samtidigt vara en resurs för skolans verksamhet.

Planen innebär även att mark som tidigare varit kvartersmark för idrottsändamål görs till parkmark och därmed blir allmän plats. Syftet är att stärka den befintliga parken och skapa förutsättningar för parken att fungera som stadsdelspark för de kringliggande bostadskvarteren.

Slutligen innebär planen att de befintliga byggnaderna inom planområdet, ett klubbhus i anslutning till den befintliga bollplanen, en äldre villa samt en mindre förskola om två avdelningar rivs. Vad gäller förskolan ersätts den av den föreslagna större förskolan medan klubbhuset ersätts av det klubbhus som föreslås i anslutning till konstgräsplanen.

Bebyggelse

Tillkommande bebyggelse:

Förskola

Detaljplanen innebär att ny byggrätt tillkommer för förskola med åtta avdelningar i två plan. Byggrätten för förskola är belägen i den södra delen av den befintliga fotbollsplanen och omfattar en byggnadsarea (BYA) om 900 m² med en högsta byggnadshöjd om 8 meter. Syftet är att förskolan skall uppföras som en långsträckt tvåplansbyggnad som genom sin placering ansluter till det rådande bebyggelsemönstret i området och förtydligar den stora rektangel som utgörs av de öppna ytor mellan Bjurslättskolan och Fjärdingsgatan. I större delen av förskolekvarteret har byggrätten begränsats till att enbart tillåta komplementbyggnader. Syftet med denna bestämmelse är att mindre förråd och liknande för förskolegården behov skall kunna uppföras utanför den egentliga byggrätten, dock med en högsta byggnadshöjd på 3 meter. Komplementbyggnader bör utformas på ett sådant sätt att visuellt anpassar sig till omgivningen och uppfattas som ett naturligt inslag i park/gårdsmiljön.



Exempel på förskolebyggnad i två plan.

Den föreslagna förskolans placering ger goda möjligheter att anordna utemiljöer med tillgång till både sol och skugga och att använda vegetation och komplementbyggnader för dela upp gårdsytan att skapa trivsamma och överblickbara gårdsmiljöer

Klubbhus

Ett nytt klubbhus planeras i områdets sydvästra del i anslutning till bebyggelsen vid Bjurslättsskolan. Det föreslagna klubbhuset ersätter dels det klubbhus vid den befintliga fotbollsplanen som föreslås rivas, dels det skjul som finns på platsen idag och som disponeras av Lundby IF. Byggrätten för klubbhus omfattar 400 m² (BYA) och medger en högsta byggnadshöjd om 8 meter, det vill säga två plan.

Byggnader som föreslås rivas

Inom planområdet finns idag en mindre förskola om två avdelningar i ett plan, en äldre villa samt en klubblokal i anslutning till den befintliga fotbollsplanen. Dessa byggnader föreslås rivas.

Service

Med undantag för förskolan föreslås ingen ny service inom planområdet.

Friytor

Större delen av planområdet planläggs som allmän plats, park. Förutom befintlig parkmark tillkommer de ytor som idag disponeras av de befintliga byggnaderna (förskolan, villan) samt den norra delen av den befintliga fotbollsplanen. Samtidigt tas viss parkmark i planområdets västra del i anspråk för idrottsändamål.

Lek och rekreation

Planen innebär att den befintliga fotbollsplanen vid Fjärdingsgatan ersätts med en ny plan i områdets västra del. Den nya planen föreslås få måtten 65x105 meter samt förses med konstgräs och elbelysning. I anslutning till den nya planen föreslås ett klubbhus. Både konstgräsplanen och klubbhuset planläggs som kvartersmark för idrottsändamål (Y).

Den befintliga lekplatsen inom parkmarken föreslås rustas upp som ett led i den allmänna upprustningen av parken enligt ovan.

Naturmiljö

Någon naturmiljö i egentlig mening finns inte inom planområdet. Området utgör idag en grön mellanzon mellan flerbostadshusen i söder och villorna i norr. Planförslaget syftar till att området fortsatt ska kunna spela denna roll.

Inom planområdet finns ett stort antal uppvuxna lövträd. Strävan i planarbetet har varit att i största möjliga mån ge förutsättningar för att bevara dessa.

Trafik**Biltrafik**

Inga nya gator planeras inom området. I den östra delen avsätts en mindre yta som lokalgata för att tillåta anordnandet av en vändplan på Fjärdingsgatan. I söder läggs en lite yta till planen som Lokalgata i syfte att helt utsläcka gällande plan med beteckning F3691.

Den föreslagna förskolan trafikmatas från Fjärdingsgatan. Angöring och personalparkering anordnas på kvartersmark i anslutning till Fjärdingsgatan söder om den föreslagna vändplanen. Illustrerad angöringslösning innebär att personalparkering förläggs till en yta mellan Fjärdingsgatan och en vänd- och angöringsslinga inne på förskolekvarteret.

Klubbhuset i områdets västra del har sin angöring samordnad med den befintliga parkeringen söder om bebyggelsen vid Bjurslättskolan. Angöring sker via Konvaljegatan.

Gång- och cykeltrafik

Planförslaget innebär att de två gångbanor som genomkorsar området från öster till väster ligger kvar inom parkmark liksom i gällande plan. Den illustrerade GC-banan innebär att gång- och cykelstråket förläggs norr om den planerade förskoletomten och ansluter till Fjärdingsgatan norr om den föreslagna vändplanen i Färgfabriksgatans förlängning.

Parkering / cykelparkering

Parkering för förskolans behov anordnas i samband med angöringen mot Fjärdingsgatan. Parkeringsbehovet bedöms enligt *Vägledning till parkeringstal vid detaljplaner och bygglov* (2011) till 5 platser för besökande (centrala Göteborg) och max 2,5 för sysselsatta per 1000 m² (god tillgänglighet). Den planerade förskolan beräknas få en yta på ca 1600 m² vilket skulle innebära ett behov på ca 4 platser för sysselsatta och ca 8 för besökande. I illustrationen redovisas en principlösning för parkering och angöring i en slinga längs Fjärdingsgatan med snedparkering mellan slingan och gatan och längsgående parkering närmast förskolan.

I planområdets nordöstra del planläggs en befintlig parkeringsyta som tidigare legat på kvartersmark för idrottsändamål som parkering. Syftet är att marken för parkering ska komma Kvillebäcken 12:2 till godo som är beroende av den för sin parkeringsförsörjning.

Kollektivtrafik

Områdets bedöms ha god kollektivtrafikförsörjning. Spårvagnshållplatser finns vid Vågmästarplatsen och Wieselgrensplatsen ca 300 meter sydost respektive sydväst om planområdet. Väster om planområdet betjänas Wieselgrensgatan av flera busslinjer med närmaste hållplats vid Bjurslättskolan.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Kommunalt vatten och avlopp finns utbyggt i området. Den tillkommande bebyggelsen förutsätts anslutas till denna. Anslutning för förskolans del kan ske till allmänt ledningsnät i Fjärdingsgatan. Anslutning kan ske med självfall. Befintlig förbindelsepunkt för spillvatten i Lantmätaregatan är inte lämplig att använda då sydöstra delen av planområdet ligger för högt i förhållande till förbindelsepunkten. Ny förbindelsepunkt kan upprättas i samband med bygglovet men då tillkommer en anläggningsavgift.

Dricks- och spillvattenanslutning till det föreslagna klubbhuset kan ske till allmänt ledningsnät i GC-banan i planområdets södra del. Spillvattenanslutning kan ske med självfall.

Dagvatten

Planförslaget innebär att andelen hårdgjorda ytor inom planområdet ökar. Därmed kommer åtgärder för att fördröja dagvatten inom planområdet troligen att erfordras. Dag- och dränvatten ska i första hand tas om hand lokalt inom kvartersmark genom infiltration eller i andra hand fördröjas i magasin och vid behov avledas till allmän dagvattenledning. Dagvattenutredning finns upprättad där möjliga lösningar för fördröjning av dagvatten redovisas. Den föreslagna bebyggelsens inom planområdet kan anslutas till allmänt ledningsnät för dagvatten i Fjärdingsgatan respektive i gångbanan söder om det föreslagna klubbhuset.

Under den befintliga parkeringsplatsen i planområdets östra del finns en dagvattenledning. Ett u-område har införts i planen för att säkerställa åtkomst till ledningen.

Värme

Möjlighet finns att ansluta de planerade byggnaderna till fjärrvärmenätet.

El och tele

Elledningar finns utbyggda i anslutning till området. En transformatorstation angränsar till planområdet vilket kräver hänsyn avseende brand och magnetfält. En ny transformatorstation krävs för att tillgodose behovet från förskolan. Denna får placeras inom korsmarkerat område och hänsyn till magnetfält och brand ska tas. Teleledningar finns utbyggda i anslutning till området. TeliaSonera Skanova har markförlagda ledningar inom planområdet fram till de befintliga byggnader som föreslås rivas som kan påverkas. Ledningarna bör tas bort i samband med att byggnaderna rivs

Avfall

Avfallshantering för förskolans behov föresås se i anslutning till angöringen mot Fjärdingsgatan där vändmöjlighet för avfallsfordon finns.

Grundläggning

Jorden inom området är sättningskänslig för belastning vilket innebär att planerade byggnader måste grundläggas med kohesionspålar alternativt kompensationsgrundläggas.

Konsekvensbeskrivning

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 ur allmän synpunkt mest lämpliga utifrån planområdets förutsättningar och föreliggande behov. Planen bedöms inte medföra att miljö kvalitetsnormerna överskrids. Detaljplanen är förenlig med kommunens översiktsplan.

Behovsbedömning

Kommunen har gjort en behovsbedömning enligt PBL 5 kap. 18 § 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 5 kap. 18 §, 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 bilaga 1 och 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 Göteborgs Stads översiktsplan, 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

avstämd med länsstyrelsen 2012-12-14. Följderna av planens genomförande ska dock alltid redovisas enligt PBL. Nedan följer därför en kort sammanställning av planens konsekvenser.

Stadsbild

Planförslaget innebär att Flunsåsstråkets ursprungliga struktur i huvudsak bibehålls. De byggnader för förskoleändamål förläggs söder om en linje som utgörs av fasadlivet på de befintliga trevåningshusen söder om området. Detta i kombination med att de befintliga byggnaderna i området rivs tydliggör och renodlar den långsträckt rektangulära öppna yta som finns redan i den gamla stadsplanen från

Påverkan på luft

Påverkan på luftmiljön bedöms som marginell. Lokaliseringen av förskolan bedöms ge upphov till ökad biltrafik lokalt. Det centrala läget och den goda tillgängligheten med kollektivtrafik samt gång- och cykeltrafik bedöms dock innebära att förskolan genererar mindre biltrafik än en motsvarande förskola i ett annat läge skulle göra. Planen kan således sägas bidra till att minska det totala trafikarbetet i stadsdelen.

Påverkan på vatten

Planförslaget innebär att andelen hårdgjorda ytor inom planområdet ökar. Därmed kommer åtgärder för att fördröja dagvatten inom planområdet troligen att erfordras. Dagvattenutredning finns upprättad där möjliga lösningar för fördröjning av dagvatten redovisas och resultaten av denna möjliggörs i planhandlingarna inför det fortsatta planarbetet. Preliminärt bedöms inga hinder föreligga för planerad exploatering.

Störningar

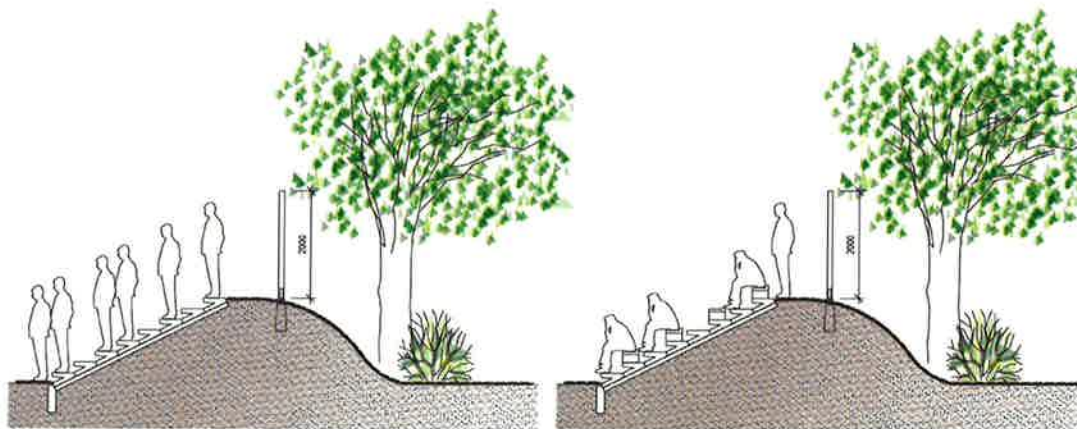
En bullerutredning har genomförts avseende störningar från trafikbuller från omgivande gator gentemot den föreslagna förskolan. Utredningen visar att maxvärdet för trafikbuller riskerar att bli för högt vid förskolebyggnadens fasad mot Fjärdingsgatan. En planbestämmelse har därför lagts in i planen med innebörden att inga fönster till undervisningsrum får placeras i fasad som vetter mot fjärdingsgatan. Övriga fasader bedöms få acceptabla värden.

Utredningen har även studerat bullerstörningar från den föreslagna fotbollsplanen gentemot befintliga bostäder i närområdet. Vid analysen har normerna för industribuller använts då riktlinjer för störningar från idrottsverksamhet saknas. Enligt den analys som gjorts skulle den planerade användningen av planen leda till bullerstörningar som överskrider normerna för industribuller. Inför utställning har en kompletterande bullerberäkning utförts för att simulera effekten av ett bullerskydd längs konstgräsplanens norra långsida.

Resultaten ifrån beräkningarna visar att ljudnivåerna vid närliggande bostäder norr om fotbollsplanen får lägre ljudnivåer inom fastighetsgränsen med hjälp av en bullerskyddsskärm på 3 meter, dock visar resultatet att våningsplan två för fastigheter norr om fotbollsplanen med balkong påverkas marginellt av denna höjd på bullerskyddsskärm. Bostäderna söder om fotbollsplanen riskerar fortfarande att överskrida riktvärdena för kvällstid 45 dBA. En bullerskärm innebär alltså att bostäderna norr om fotbollsplanen får bullernivåer under riktvärde inomhus och i

trädgården så även för bostäderna söder om planen som får bullervärden under riktvärdena inomhus och vid sina uteplatser som är belägna söder om husen.

En planbestämmelse om bullerskydd längs fotbollsplanens norra långsida har införts i planförslaget. Planens och bullerskyddets läge i parken innebär att stor vikt måste läggas vid utformning av bullerskyddet för så långt som möjligt minska påverkan på stadsbilden och på upplevelsen av parken. Ett förslag är att skyddet utformas som en låg vall som kan fungera som en informell läktare på den södra sidan och förses med plantering på den norra. På vallens krön föreslås en skärm upp till totalhöjden tre meter. Skärmen bör vara helt eller delvis transparent för att minimera den visuella barriäreffekten. Den föreslagna konstruktionen minskar även risken för att bullerskyddet används som bollplank vilket skulle motverka syftet att minska bullret för de närboende.



Exempel på möjlig lösning för bullerskydd (från Härlanda idrottsplats)

Sociala konsekvenser

Den föreslagna parken har förutsättningar att fungera som en mötesplats i ett stadsområde som är satt i snabb förändring med nya bostadsområden och stor inflyttning. Planförslaget kan därigenom bidra till att främja social integration mellan olika grupper. Genom att bollplan och klubbhus placeras centralt i området och i anslutning till bebyggelsen vid Bjurslättskolan kan förutsättningar skapas för en mer mångsidig användning av de öppna yorna vilket kan leda till att området är befolkat under en större del av dygnet. Detta kan i sin tur bidra till att området upplevs som tryggare.

Nollalternativ

Skulle planen inte genomföras så tillskapas inga nya förskoleplatser. Fotbollsplanen ligger kvar i befintligt läge och parkytorna i planområdets västra del kommer även fortsättningsvis att sakna naturlig koppling till Gustaf Daléngsgatan i öster.

Genomförandetiden utgår 5 år efter det datum då planen vunnit laga kraft.


Karoline Rosgardt
Planchef


Per Osvalds
Konsultsamordnare



Göteborgs Stad

Fastighetskontoret

Antagen av KF / BN den 25 / 11 2014
 § 452 / AC
 Laga kraft den 29 / 10 2015 / AT

Planhandling

Antagande

Datum: 2014-04-30 Rev:2014-11-25

FN Diarienummer: 2896/09

Exploateringsavdelningen

Handläggare: Hanna Andersson

Telefon: 031-368 10 99

E-post: hanna.andersson@fastighet.goteborg.se

Detaljplan för förskola vid Fjärdingsplan inom stadsdelen Kvillebäcken i Göteborg

Genomförandebeskrivning

Inledning

En genomförandebeskrivning ska redovisa de organisatoriska, fastighetsrättsliga, tekniska och ekonomiska åtgärder som behövs för att åstadkomma ett samordnat och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen.

Genomförandebeskrivningen har ingen rättsverkan. Detaljplanens bindande föreskrifter framgår istället av plankartan och planbestämmelserna. Genomförandebeskrivningen förtydligar detaljplanens syfte ur genomförandesynpunkt.

Syftet med detaljplanen är att uppföra en förskola med ca åtta avdelningar. Befintligt parkområde kommer att utvidgas och en ny idrottsplats i form av en fotbollsplan i fullmått med konstgräs anläggs med tillhörande klubbhus.

Organisatoriska frågor

Tidsplan

För detaljplanen gäller följande tidsplan:

Samråd	3 kv. 2013
Utställning	2 kv. 2014
Antagande	4 kv. 2014
Laga kraft	4 kv. 2014 (förutsatt att detaljplanen inte överklagas)

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år räknat från det datum då planen vunnit laga kraft.

Under genomförandetiden har fastighetsägaren en garanterad rätt att bygga i enlighet med planen och detaljplanen får inte ändras utan att synnerliga skäl föreligger. Efter

genomförandetidens utgång fortsätter planen att gälla, men den kan då ändras eller upphävas utan att fastighetsägaren har rätt till ersättning (för exempelvis förlorad byggrätt).

Markägoförhållanden

Fastighetsägare och rättighetshavare framgår av den till detaljplanen hörande fastighetsförteckningen.

Kommunen äger all mark inom planområdet. Lokalförvaltningen är byggherre för den förskola som avses att uppföras. Idrotts- och föreningsnämnden är byggherre för den idrottsplats som avses att anläggas.

Bostadsrättsföreningen Boveret arrenderar mark för parkering inom planområdet. Det gör även NAPF AXE Göteborg Holding AB.

Lokalförvaltningen och idrotts- och föreningsförvaltningen har kommuninterna markupplåtelser inom planområdet.

Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

Anläggningar inom allmän plats

Kommunen är huvudman för allmän plats. Det innebär att kommunen ansvarar för utbyggnad och framtida drift och underhåll av allmän plats inom planområdet.

Avtal

Avtal om kommunintern markupplåtelse avses träffas mellan fastighetsnämnden och lokalnämnden för den förskola som avses att uppföras samt mellan fastighetsnämnden och idrotts- och föreningsnämnden för den idrottsplats som avses att anläggas.

En överenskommelse om fastighetsbildning, med antingen avstyckning eller fastighetsreglering, avses träffas mellan fastighetsnämnden och NAPF AXE Göteborg Holding AB avseende parkeringsytan utlagd som kvartersmark för parkering.

Ett befintligt arrendeavtal mellan fastighetskontoret och Brf Boveret avseende parkering kommer att sägas upp.

Ledningsägare

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 byggherren avseende projektets påverkan på det egna ledningsinnehavet. Avtal avseende omläggning av ledningar ska tecknas mellan ledningsägaren och byggherren. I avtalet regleras åtaganden såsom kostnader, utförande samt ansökan om ledningsrätt.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

Planen möjliggör avstyckning för att bilda lämpliga fastigheter för förskola respektive idrottsplats.

En överenskommelse om fastighetsbildning genom avstyckning avses träffas mellan fastighetsnämnden och NAPF AXE Göteborg Holding AB avseende parkeringsyta i enlighet med detaljplanen.

Ledningsrätt

Ledningsägare är skyldiga att bevaka sina rättigheter och samråda med byggherren avseende projektets påverkan på det egna ledningsinnehavet. Avtal avseende omläggning av ledningar bör tecknas mellan ledningsägaren och byggherren, innan detaljplanen antas av kommunen, för att säkerställa åtaganden vad gäller kostnader, utförande samt ansökan om ledningsrätt.

Inom planområdet finns u-områden där marken ska vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar. Bland annat säkras en allmän kombinerad ledning med ett u-område och ledningsrätt skall sökas för denna ledning.

Ansökan om lantmäteriförrättning

Kommunen ansöker om och bekostar erforderlig fastighetsbildning för att bilda lämpliga fastigheter för förskola respektive idrottsplats, samt ledningsrätt för allmän VA-ledning. NAPF AXE Göteborg Holding AB ansöker om samt bekostar avstyckning avseende parkeringsytan.

Respektive ledningsägare ansvarar för ansökan om lantmäteriförrättning avseende ny ledningsrätt samt ändring alternativt upphävande av befintliga ledningsrätter.

Tekniska frågor

Trafik

Angöring till förskolan sker via Fjärdingsgatan. Angöring till idrottsplatsen sker via befintlig angöring till Bjurslättsskolan i förlängningen av Konvaljegatan.

Gator

Planen medför åtgärder i form av en vändplan i befintlig lokalgata, Fjärdingsgatan. Trafikkontoret ansvarar för och bekostar dessa åtgärder.

Parkering

Förskolans parkeringsbehov löses inom kvartersmark. Det parkeringsbehov som uppstår till följd av idrottsplatsen löses främst utanför planområdet genom samordnad parkering med Bjurslättsskolan. Ett mindre antal av parkeringsplatser kan tillskapas inom kvartersmarken för idrottsplatsen.

Kollektivtrafik

Tillgängligheten till kollektivtrafiken anses god.

Park och natur

Park- och naturförvaltningen ansvarar för och bekostar anläggningar inom parkmark.

Vatten- och avlopp

Kommunalt vatten och avlopp finns utbyggt i området. Den tillkommande bebyggelsen förutsätts va-anslutas till befintligt allmänt ledningsnät.

Planförslaget innebär att andelen hårdgjorda ytor inom planområdet ökar. Dag- och dränvatten ska i första hand tas om hand lokalt inom kvartersmark genom infiltration eller i andra hand fördröjas i magasin och vid behov avledas till allmän dagvattenledning. Dagvattenutredning finns upprättad där möjliga lösningar för fördröjning av dagvatten redovisas. Den föreslagna bebyggelsen inom planområdet kan anslutas till allmänt ledningsnät för dagvatten i Fjärdingsgatan respektive i gångbanan söder om det föreslagna klubbhuset.

Inför byggnation ska berörd byggherre kontakta Kretslopp och vatten för information om de tekniska förutsättningarna avseende VA-anslutningen.

Kapaciteten på allmänt ledningsnät för dricksvatten medger uttag av brandvatten motsvarande områdestyp A1; VAV publikation P 83. Lägsta normala vattentryck i förbindelsepunkt motsvarar nivån +50 m enligt rikets höjdsystem RH2000. I de fall högre vattentryck önskas får detta ordnas och betalas av fastighetsägaren.

Lägsta höjd på färdigt golv, för att anslutning med självfall ska kunna tillåtas, ska vara 0,3 meter över marknivå i förbindelsepunkt med hänsyn till risk för uppdämning i allmänt kombinerat avloppssystem.

Övriga ledningar

Ledningsägare är skyldiga att bevaka sina rättigheter och samråda med byggherren avseende projektets påverkan på det egna ledningsinnehavet. Avtal avseende omläggning av ledningar bör tecknas mellan ledningsägaren och byggherren, innan detaljplanen antas av kommunen, för att säkerställa åtaganden vad gäller kostnader, utförande samt ansökan om ledningsrätt.

Ei

Elledningar finns utbyggda i området, bland annat vid befintlig transformatorstation, i gångbanan i söder, serviser till befintliga byggnader som avses rivas samt belysningsledningar. Befintlig transformatorstation som angränsar till planområdet samt nytillkommande transformatorstation kräver hänsyn avseende brand och magnetfält.

Fjärrvärme

Byggnaderna inom planområdet kan försörjas med fjärrvärme. Fjärrvärme finns till befintliga byggnader som avses rivas inom planområdet. Göteborg Energi AB ska meddelas tre månader innan rivning påbörjas.

Tele

Teleledningar finns utbyggda i anslutning till området. TeliaSonera Skanova har markförlagda teleledningar till befintliga byggnader som avses rivas inom planområdet.

Markmiljö

Det är inte känt att någon miljöfarlig verksamhet har bedrivits inom planområdet eller att förorenad mark förekommer. Äldre flygfoton visar att området före dagens användning huvudsakligen bestått av åkermark. Planområdet gränsar i öster till en före detta färgfabrik med känd förekomst av föroreningar som PCB, metaller och lösningsmedel. Föroreningar har även påträffats i Fjärdingsgatan. Det kan inte uteslutas att föroreningar har spridits till planområdet och det finns även viss risk för föroreningar i fyllnadsmassor vid t ex parkeringsytor. Det har inte utförts någon miljöteknisk markundersökning i planskedet. Under genomförandeskedet bör föroreningsfrågan beaktas vid uppförandet av den nya förskolan.

Buller

En bullerutredning har genomförts avseende störningar från trafikbuller från omgivande gator gentemot den föreslagna förskolan samt bullerstörningar från den föreslagna fotbollsplanen gentemot befintliga bostäder i närområdet. Planen har försetts med bestämmelser angående störningsskydd, vilka ryms inom kvartersmark. Se planbeskrivningen för mer information.

Geoteknik

Enligt geotekniskt PM daterat 2013-05-02 föreligger inga stabilitetsproblem inom eller i direkt anslutning till planområdet.

Jorden inom området är sättningsskänslig för belastning och därmed måste blivande planerad byggnadslast föras ned via kohesionspålar till en djupare nivå alternativt kompensationsgrundläggas. Inga djupare schakter eller grundläggningsarbeten intill befintlig bebyggelse eller installationer planeras.

Det föreligger därmed inte några särskilda geotekniska problem eller risker som skulle kunna försvåra, fördyra eller kräva särskilda åtgärder för nu planerad exploatering och byggnation.

Arkeologi

Det finns inga kända fornlämningar inom planområdet.

Ekonomiska frågor

Ekonomiska konsekvenser för kommunen

Fastighetsnämndens inkomster och utgifter

Inkomster

Fastighetsnämnden får en årlig inkomst från idrotts- och föreningsnämnden för internupplåtelsen av idrottsplatsen samt från lokalförvaltningen för internupplåtelsen av förskolan.

Fastighetsnämnden får en inkomst genom försäljning av kvartersmark för parkering.

Utgifter

Fastighetsnämnden får en utgift för fastighetsbildningsåtgärder.

Trafiknämnden

Trafiknämnden får en utgift till följd av åtgärder i befintlig lokalgata. Trafikkontoret får kostnader för framtida drift och underhåll av allmän plats, lokalgata.

Park- och Naturnämnden

Park- och Naturnämnden får en utgift för parkanläggningar inom planområdet samt en utgift för framtida drift och underhåll av föreslagna parkanläggningar.

Nämnden för Kretslopp och vatten

Nämnden för Kretslopp och vatten får en kostnad för upprättande av en eller flera förbindelsepunkter för ändamålen dricks-, spill- och dagvatten.

Nämnden för Kretslopp och vatten får en inkomst i form av anläggningsavgifter för vatten och avlopp.

Lokalnämnden

Utbyggnad av förskola finansieras med medel som beviljas av kommunstyrelsen efter investeringsprövning. Lokalnämnden får en utgift för kommunintern markupplåtelse samt en utgift för förskolans driftskostnader. Lokalnämnden får även en kostnad för rivning av befintliga byggnader inom planområdet (förutom befintligt klubbhus tillhörande befintlig fotbollsplan).

Idrotts- och föreningsnämnden

Idrotts- och föreningsnämnden får en utgift för kvartersmarkens iordningsställande i enlighet med detaljplan, inklusive bullerskydd, samt en utgift för driftskostnader för idrottsplatsen. Idrotts- och föreningsnämnden får även en utgift för kommunintern markupplåtelse samt en kostnad för rivning av befintligt klubbhus.

Idrotts- och föreningsnämnden får en inkomst genom avtal om upplåtelse av anläggningen med de klubbar som använder idrottsplatsen.

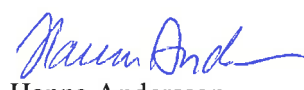
Planeekonomi

Planens genomförande innebär investeringsutgifter för kommunen. Den inkomst som fastighetsnämnden får i form av kommuninterna markupplåtelser samt genom försäljning av kvartersmark bedöms täcka fastighetsnämndens utgifter.

Ekonomiska konsekvenser för ledningshavare

Ledningshavare får kostnader för framdragande av ledningar till området, men intäkter i form av anslutningsavgifter.


Annika Wingfors
Distriktschef


Hanna Andersson
Handläggare