

Detaljplan för Förskola vid Sunnerviksgatan



**Granskningshandling
mars 2015**

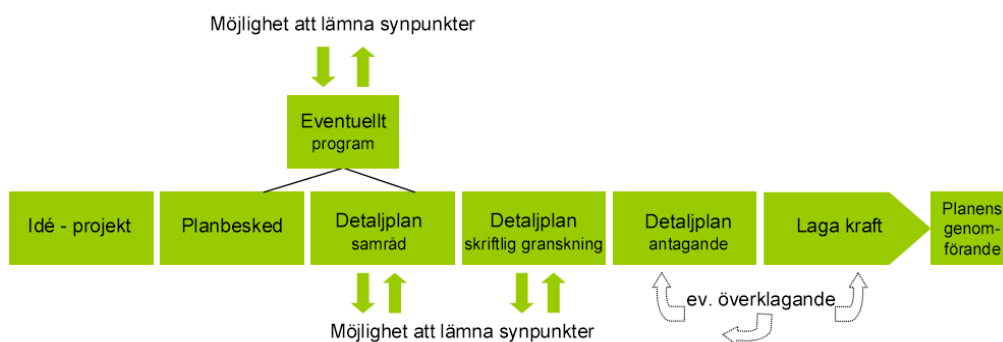


Göteborgs Stad Stadsbyggnadskontoret

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:

Per Osvalds, Stadsbyggnadskontoret, tfn 031-368 18 51

Martin Midler, Fastighetskontoret, tfn 0705- 56 31 09

Roger Månsson, Trafikkontoret, tfn 031-749 60 39

Granskningstid: 29 april – 19 maj 2015



Göteborgs Stad

Planhandling

Datum: 2015-03-17

Aktbeteckning: 2-xxxx

Diarienummer SBK: 0862/08
Handläggare SBK Per Osvalds
tel: 031-368 18 51
per.osvalds@sbk.goteborg.se

Diarienummer FK: 0586/10
Handläggare FK Martin Midler
Tel: 0705- 56 31 09
martin.midler@fastighet.goteborg.se

Detaljplan för Förskola vid Sunnerviksgatan inom stadsdelen Kyrkbyn i Göteborg

Detaljplanen är upprättad enligt PBL (2010:900)

Planbeskrivning

Detaljplanen omfattar följande handlingar:

Planhandlingar:

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

Övriga handlingar:

- Fastighetsförteckning (publiceras ej på Internet)

Utredningar:

- Geoteknisk utredning

Innehåll

SAMMANFATTNING:	5
<i>Planens syfte och förutsättningar</i>	5
<i>Planens innebörd och genomförande</i>	5
<i>Överväganden och konsekvenser</i>	5
<i>Avvikelser från översiktsplanen</i>	5
PLANENS SYFTE OCH FÖRUTSÄTTNINGAR	6
<i>Syfte</i>	6
<i>Läge, areal och markägförhållanden</i>	6
<i>Planförhållanden</i>	7
<i>Mark, vegetation och fauna</i>	7
<i>Fornlämningar, kulturhistoria och befintlig bebyggelse</i>	7
<i>Sociala aspekter</i>	7
<i>Trafik och parkering, tillgänglighet och service</i>	8
<i>Teknik</i>	8
<i>Störningar</i>	8
DETALJPLANENS INNEBÖRD OCH GENOMFÖRANDE	9
<i>Bebyggelse</i>	9
<i>Trafik och parkering</i>	10
<i>Tillgänglighet och service</i>	10
<i>Friytor</i>	10
<i>Sociala aspekter</i>	11
<i>Teknisk försörjning</i>	11
<i>Övriga åtgärder</i>	12
<i>Huvudmannaskap och ansvarsfördelning</i>	13
<i>Fastighetsrättsliga frågor</i>	14
<i>Avtal</i>	15
<i>Tidplan</i>	16
<i>Genomförandetid</i>	16
ÖVERVÄGANDEN OCH KONSEKVENSER	17
<i>Nollalternativet</i>	17
<i>Sociala konsekvenser och barnperspektiv</i>	17
<i>Miljökonsekvenser</i>	17
<i>Ekonomiska konsekvenser</i>	19
ÖVERENSSTÄMMELSE MED ÖVERSIKTSPLANEN	20

Sammanfattning:

Planens syfte och förutsättningar

Syftet med planen är att pröva möjligheten att bygga en förskola inom fastigheten Kyrkbyn 732:77 m.fl. Därutöver ska även möjligheten att komplettera planen med bostäder studeras.

Vidare ingår ett område norr om Sunnerviksgatan som planläggs som lokalgata och används som vändplats och angöring för hämtning/lämning till Jättestensskolan.

Planområdet består i huvudsak av en flack trädbevuxen kulle, bitvis med berg i dagen.

Planområdet omgärdas av villabebyggelse i sydväst, Jättestensskolan i nordväst, flerfamiljshus i tre till fyra våningar i norr och öster samt Jättestens Torg i söder. Inom planområdet finns ingen befintlig bebyggelse. På andra sidan Sunnerviksgatan ligger Jättestensskolan som har årskurserna F-6.

Planens innebörd och genomförande

Planen innebär två nya byggrätter, en i sydost om ca 1200 kvadratmeter för förskola och en i nordväst om ca 1500 kvadratmeter för bostäder. Större delen av kullen används i planförslaget som förskolegård. Delar av den befintliga naturmarken bevaras genom planbestämmelser om förbud mot inhägnad och bevarande av befintlig växtlighet. I söder vidgas Korskvägsgränd genom att ny mark planläggs som lokalgata i syfte att rymma besöksparkering för förskolan.

Överväganden och konsekvenser

Möjligheterna att utnyttja kullen i den södra delen av planområde som grönyta minskar samtidigt som tillgängligheten ökar och den lekplats förskolegården utgör kan vara en tillgång för barn och deras föräldrar vid tider då förskolan är stängd.

Förskolebyggnaden och den öppna platsen sydost om denna bidrar till att sluta gatuummet kring Jättestensgatan som utgör ett lokalt centrum.

Planförslaget bedöms inte medföra betydande miljöpåverkan.

Avvikelser från översiktsplanen

Planförslaget är i överensstämmelse med gällande översiktsplan.

Planens syfte och förutsättningar

Syfte

Syftet med planen är att pröva möjligheten att bygga en förskola inom fastigheten Kyrkbyn 732:77 m.fl. Därutöver ska även möjligheten att komplettera planen med bostäder studeras.

Planen ska utformas så att området fortsatt tillför grönska till omgivningarna och bebyggelsen ska anknyta till befintlig bebyggelse söder och öster om planområdet.

Vidare ingår ett område norr om Sunnerviksgatan som planläggs som lokalgata och används som vändplats och angöring för hämtning/lämning till Jättestensskolan.

Läge, areal och markägoförhållanden

Planområdet är beläget vid Jättestensskolan, cirka fyra kilometer nordväst om Göteborgs centrum. Planområdet omfattar cirka 6500 m² och ägs av Göteborgs stad.



Översiktsskarta med planområdet markerat

Fastighetsägare och rättighetshavare framgår av fastighetsförteckningen.

Angränsande till det norra området finns en klubbstuga som tillhör Göteborgs Allmänna Idrottsklubb (GAIK). Området för byggnaden med tillhörande gårdsyta och parkering regleras genom en kommunintern upplåtelse mellan fastighetskontoret och idrotts- och föreningsförvaltningen. Idrotts- och föreningsförvaltningen upplåter i sin tur området till föreningen.

I planområdets nordöstra del äger Bostads AB Poseidon fastigheten Kyrkbyn 128:2. Fastigheten ligger inte inom planområdet men till den hörande staket och möjligen andra tomtanläggningar är till vissa delar uppförda inom Kyrkbyn 832:410. Kyrkbyn 832:410 ligger inom planområdet och ägs av Göteborgs kommun..

Planförhållanden

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.

För den största delen av området gäller stadsplanerna E 2785 och E 3122, som vann laga kraft år 1954 respektive 1964. Planernas genomförandetid har gått ut. Markanvändningen i större delen av planområdet anges till *Allmän plats – grönområde*, i den sydöstra delen anges markanvändningen till *Biluppställning*.

För den norra delen av området gäller stadsplan II 3133, som vann laga kraft 1964, och delvis tomtindelning III 4758. Detaljplanens genomförandetid har gått ut. Fastigheten Kyrkbyn 148:2 omfattas av markanvändningen *transformatorändamål*, övriga delar av planområdet är utlagda som kvartersmark för *Biluppställning* eller *Allmän plats: park, plantering, lekplats o.dyl.*

Program för Biskopsgården, som även omfattar planområdet, har godkänts av byggnadsnämnden i februari 2007. Den aktuella platsen har inte beskrivits något djupare i programmet, men finns markerat som en del i ett större område markerat som platser för exploatering. Det är först och främst platsen mot Jättestensgatan och torget som tas upp i programmet.

Mark, vegetation och fauna

Planområdet består till stor del av berg i dagen. Mellan bergsklackarna finns gräs- och lövträdsvegetation. Inom den föreslagna tomten för förskola står en stor sälg, sälg är ett viktigt träd ur ett biologiskt perspektiv och det bör därför efter nedtagning placeras i området.

Fornlämningar, kulturhistoria och befintlig bebyggelse

Inga kända fornlämningar finns inom området.

Jättestensskolan, som ligger på andra sidan Sunnerviksgatan, byggdes 1957. Skolan finns medtagen i Kulturhistorisk värdefullbebyggelse i Göteborg. Byggnaderna är ett intressant exempel på skola som präglas av funktionalistisk stil.

Sociala aspekter

Området är idag obebyggt och används i viss mån som grönområde av kringboende. Området främsta funktion ur ett socialt och ett stadsbyggnadsperspektiv är att tillföra grönska i stadsdelen. Området bildar tillsammans med Jättestensberget i söder ett vi-

suellt grönt stråk som skiljer flerbostadshusen i öster från villorna och kedjehusen i väster. I korsningen mellan Korsklevegatan och Jättestensgatan finns antydning till en platsbildning.

Trafik och parkering, tillgänglighet och service

Området nås med bil från de kringliggande gatorna Sunnerviksgatan och Korsklevegatan. En gångväg sträcker sig längs områdets östra gräns.

Parkering finns inte utbyggd inom området. Ett område i den södra delen är planlagt som biluppställning i gällande plan men aldrig utbyggd.

Närmaste busshållplatsen ligger utmed Långströmsgatan, vid korsningen med Sunnerviksgatan. Det finns bra med gång- och cykelvägar och trottoarer till området.

Planområdet omgärdas av villabebyggelse i sydväst, Jättestenskolan i nordväst, flerfamiljshus i tre till fyra våningar i norr och öster samt Jättestens Torg i söder. Inom planområdet finns ingen befintlig bebyggelse. På andra sidan Sunnerviksgatan ligger Jättestenskolan som har årskurserna F-6.

Söder om planområdet ligger Jättestens Torg som innehåller diverse kommersiell service som exempelvis konditori, frisör, ATG-ombud, pizzeria, textilbutik och livsmedelsbutik.

Vid torget finns hållplats för flexlinjen och närmaste reguljära busshållplats finns vid korsningen Sunnerviksgatan-Långströmsgatan.

Teknik

VA, fjärrvärme, el och tele finns utbyggt i de kringliggande gatorna.

Störningar

Området är inte särskilt utsatt för buller eller luftföroreningar på grund av måttliga trafikvolymerna och hastigheter på de kringliggande gatorna.

Detaljplanens innebörd och genomförande

Detaljplanen innebär att det tillskapas en byggrätt som möjliggör uppförande av en förskola med upp till sex avdelningar i planområdets sydöstra del. Resterande delar av planområdet används i huvudsak som gårdsyta för förskolan. Kommunen genom Lokalsekretariatet ansvarar för utbyggnad inom kvartersmarken angiven med skoländamål.

I områdets nordvästra del tillskapas en byggrätt för bostäder. Kvartersmarken för bostäder kommer att markanvisas av fastighetsnämnden och avtal om genomförande av detaljplanen kommer att tecknas med exploatören. Exploatören ansvarar för utbyggnad av bostäderna.

I områdets norra del planeras en ny vändslinga för angöring av Jättestensskola. Kommunen är huvudman för allmän plats och ansvarar för utbyggnad och framtida drift och underhåll.

Bebyggelse

Ett förslag till utformning av förskolebyggnad har tagits fram av D-office arkitekter i samarbete med stadsbyggnadskontoret för lokalförvaltningens räkning. Förslaget visar en långsträckt byggnad i två plan med en lägre del som sträcker sig mot öster och en liten torgyta från vilken angöring sker. Byggrätten har begränsats till 1200 m² bruttoarea, BTA, och byggnadshöjden till 8 meter.



Illustrationskarta

Området för bostadsändamål har givits en byggrätt om 1600 m² BTA, högsta byggnadshöjd är 11 meter.

Trafik och parkering

Förskolan angörs söderifrån via Korsklevegatan. Parkering och angöring för besökande anordnas på allmän platsmark längs Korsklevegatans norra sida. Lokalgatan utvidgas norrut för att rymma längsgående parkeringsplatser. Leveranser och lastning samordnas med besöksparkeringen.

Den norra delen av planområdet planläggs som lokalgata och rymmer en vändmöjlighet med angöring för hämtning och lämning av barn i första hand till Jättestensskolan. Placeringen innebär att Sunnerviksgatan och Norrviksgatan väster om planområdet blir mindre trafikerad än vad som annars skulle ha varit fallet då trafik till Jättestensskolan inte behöver söka sig längre in i området.

Gator, GC-vägar

Planområdets norra del utgörs av en vändslinga med angöringsmöjlighet för hämtning och lämning i första hand för Jättestensskolans behov.

Parkering / cykelparkering

Parkering skall ske på egen fastighet. För förskolans del innebär det att parkering för anställda skall lösas på kvartersmark. Parkeringsbehovet för en förskola med sex avdelningar (maximal exploatering enligt planen) bedöms till fem platser för personalen. Parkering föreslås anordnas med längsgående parkering längs Sunnerviksgatan i planområdets södra del, platserna ska anordnas någon decimeter över gatunivå alternativt så att bilarna måste passera upp över trottoaren för att nå dem. Det kan även vara aktuellt att lösa hela eller delar av behovet genom att anordna platser på annat håll i närområdet.

Behovet av parkeringsplatser för besökande bedöms till åtta platser för en förskola med sex avdelningar. Sex platser kan anordnas längs Korsklevegatans norra sida i direkt anslutning till förskolan. Placeringen av angöringsplatserna innebär att barnen inte behöver korsa trafikerade gator.

För bostadskvarteret föreslås parkering på kvartersmark med gemensam infart från Sunnerviksgatan.

Tillgänglighet och service

Tillgänglighet till service ökar genom att en förskola byggs inom planområdet.

Byggnadernas tillgänglighet säkerställs genom den plana angöringsytan - torgbildningen - där parkering för funktionshindrade kan anordnas. Förskolegården kommer att ha karaktären av naturmark och bitvis vara kuperad. Gångvägar inom gården kan vara ett sätt att säkerställa tillgängligheten till gårdens olika delar.

Friytor

Förskolegården tillför en lekyta till området som kan användas av allmänheten när förskolan är stängd.

Naturmiljö

Genom att bebygga områdets nordvästra/norra och sydöstra del kommer vegetation att försvinna. Enligt Park- och naturförvaltningen bedöms inte vegetationen vara särskilt värdefull och någon naturinventering har inte krävts. I planförslaget bevaras vegetationen inom vissa ytor som angränsar till befintlig bostadsbebyggelse genom planbestämmelse.

Sociala aspekter

Möjligheterna att utnyttja kullen i den södra delen av planområde som grönyta minskar, lekplatsen inom förskolegården blir dock tillgänglig för allmänheten vid tider då förskolan är stängd.

Det föreslagna bostadshuset kan bidra till att den idag obebyggda och obefolkade sträckan av Sunnerviksgatan norr om korsningen med Norviksgatan upplevs som ett tryggare och mer befolkat stadsrum.

Den lilla torgbildningen i sydöst bidra till att rumsligt stärka det lilla lokala centrum som utgörs av Jättestensgatans norra del.

Teknisk försörjning

Dagvatten

Dag- och dräneringsvatten motsvarande 10 mm nederbörd under 10 minuter ska fördröjas inom kvartersmark för att minimera behovet av avledning till allmän dagvattenledning.

Lokal fördröjning av dagvatten ska eftersträvas genom exempelvis;

- tillskapande av så stora **grönytor** och **växtbäddar** som möjligt,
- användande av **genomsläppliga markbeläggningar**,
- utförande av **gröna tak** eller
- utförande av fördröjande **magasin**, exv. stenkistor.

Vid behov av avledning ska ledningsnätet inom kvartersmark utformas som ett dupli-katsystem med ledningar för dag- och dräneringsvatten åtskilda från spillvattenledningarna. Utifrån detta kan sedan dagvattenanslutning ske till allmänt ledningsnät i Sunnerviksgatan respektive Korskevgatan.

Dagvattenhanteringen skall särskilt bevakas i bygglovskedet.

Vatten och avlopp

Kommunala dricksvattenledningar samt kombinerade avloppsledningar finns i omgivande gator, servisledningar är inte utbyggda. Området bedöms kunna anslutas till det kommunala ledningsnätet. För att anslutning med självfall ska tillåtas ska lägsta höjd på färdigt golv vara minst 0,3 meter över marknivån vid förbindelsepunkten.

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

Värme

Fjärrvärme finns utbyggd i området. Bebyggelse inom planområdet bedöms kunna anslutas till fjärrvärmenätet.

El och tele

Elnätet är utbyggt i området. Elledningar finns i omgivande gator. Planområdet bedöms kunna anslutas till elnätet. Befintlig transformatorstation i områdets norra del har säkerställts med ett E-område. 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.

Avfall

Avfallsutrymmen i tillkommande bebyggelse ska dimensioneras så att sortering i flera fraktioner är möjligt. Utrymmena ska vara lättillgängliga för att underlätta såväl lämnning som tömning.

Hämtning av avfall från förskolan liksom övriga leveranser sker i anslutning till torgbildningen i planområdets sydöstra del.

Övriga åtgärder

Geotekniska åtgärder

En geoteknisk utredning gjordes 2010 av Norconsult på uppdrag av fastighetskontoret. Där konstateras att området består av fastmark, till stor del berg i dagen med nivåskillnader inom planområdet på ca 8 meter.

Risken för blocknedfall bedöms vara mycket liten.

Totalstabiliteten är tillfredsställande för rådande förhållanden och påverkas inte av de planerade byggnationerna.

I områdets sydöstra hörn bör jordlagren helt schaktas bort innan grundläggning. Kompletterande geotekniska undersökningar bör göras för att klargöra jordlagrens mäktighet och jordens sammansättning i samband med detaljprojektering.

Planområdet klassificeras som normalradonmark. All byggnation inom normalradonmark skall uppföras med radonskyddande utförande.

Markmiljö

Inga kända markföroreningar finns inom planområdet.

I samband med markarbeten i gatuområdena finns risk att tjärasfalt påträffas, före markarbeten i trafikområden påbörjas behöver därför undersökning med avseende på tjärasfalt utföras.

Arkeologi

Inga kända fornlämningar finns inom planområdet.

Luft och buller

Området är inte särskilt utsatt för buller eller luftföroreningar på grund av måttliga trafikvolymerna och hastigheter på de kringliggande gatorna. Inga särskilda åtgärder har bedömts nödvändiga med anledning av luft- eller bullerfrågorna.

Kompensationsåtgärd

Göteborgs kommun ska enligt beslut i kommunfullmäktige arbeta med kompensationsåtgärder för att säkerställa göteborgarnas tillgång till värdefulla natur- och rekreationsområden. Kompensationsåtgärder innebär att natur- och rekreationsvärden som går förlorade genom exploatering ersätts genom åtgärder i närområdet i första hand. Dessa åtaganden är frivilliga åtgärder som kommunen eller exploatören åtar sig utöver vad som krävs enligt miljöbalken.

Planförslaget innebär att en delvis skogbevuxen bergknalle delvis inhägnas och anpassas för att fungera som förskolegård. Detta innebär att allmänhetens tillgång till ytan försvåras under förskolans öppettider. Övrig tid blir området mer tillgängligt än idag eftersom gångvägar måste anordnas för förskolans behov och fungerar då som lekplats i närområdet. Lekplatsen kommer att tillhöra förskolan, men vara öppen för allmänheten då förskolan är stängd.

För att minska påverkan på intrycket av grönska i stadsdelen har två områden i sydväst och nordost försetts med planbestämmelser som innebär att befintlig växtlighet skall sparas och att området inte får hägnas in. Därigenom bevaras det visuella grönskråket som planområdet bildar tillsammans med Jättstensberget i söder.

En sammanvägd bedömning är att kompensationsåtgärder inte behöver vidtas.

Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

Anläggningar inom allmän plats

I norra delen av området ska lokalgata för angöring av Jättstensskolan uppföras. Befintlig trottoar längs den nya bostadsexploateringen vid Sunnerviksgatan rustas upp och breddas. I söder, på den norra sidan av Korsklevegatan, anordnas parkeringsfickor avsedda för korttidsparkering för besökande till den nya förskolan och befintlig trottoar justeras. I övrigt kan befintliga allmänna anläggningar användas i sin nuvarande form.

Kommunen är huvudman för allmän plats och ansvarar för utbyggnad och framtida drift och underhåll.

Anläggningar inom kvartersmark

Inom område som angetts som skoländamål ansvarar kommunen genom Lokalsekretariatet för samtliga åtgärder såsom utbyggnad, kostnader och framtida drift och underhåll.

Inom område som angetts som bostadsändamål ansvarar exploatören för samtliga åtgärder såsom utbyggnad, kostnader och framtida drift och underhåll.

Lokalsekretariatet respektive exploatören ansvarar även för eventuella kostnader som uppstår för anpassning av den allmänna anläggningen till anordningar som byggs på den egna kvartersmarken t.ex. parkering.

Fastighetsrättsliga frågor

Mark ingående i allmän plats, inlösen

Detaljplanen medför rättighet samt skyldighet för kommunen att lösa in mark utgörande allmän plats. Planförslaget innebär att mark som har varit upplåten för parkeringsyta till föreningslokalen behöver tas i anspråk för att möjliggöra angöring och vändmöjlighet till Jättestensskolan. Marken ägs av Göteborgs kommun men har via ett kommuninternt avtal mellan fastighetskontoret och idrotts- och föreningsförvaltningen upplåtits till föreningen GAIK.

Fastighetsbildning

Fastighetsbildning skall ske i enlighet med detaljplanen. Det innebär att en fastighet ska bildas för skoländamål och en eller flera för bostadsändamål. De delar av planområdet som utgörs av allmän plats ska överföras till lämplig kommunal fastighet.

Före beviljande av bygglov ska all fastighetsbildning avseende kvartersbildning vara genomförd.

Gemensamhetsanläggningar

Om bostadskvarteret delas upp i flera enheter kan gemensamhetsanläggningar bildas för att tillgodose fastigheternas gemensamma behov.

Ledningsrätt

I och intill Korsklevegatan, Sunnerviksgatan och GC-vägen öster om planområdet finns befintliga ledningar för VA, el, tele och fjärrvärme. Allmänna ledningar, inom områden markerade med u på plankartan, kan säkerställas med ledningsrätt.

I norra delen av planområdet finns en befintlig transformatorstation. Anläggningen är upplåten med ledningsrätt. På plankartan har ett område markerats med E (tekniska anläggningar) som i storlek och lokalisering rymmer befintlig ledningsrättsupplåtelse och transformatorstation.

Vid överlåtelse av kommunägd mark regleras i genomförandeavtalet 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 fastighetskontoret, ansöker om fastighetsbildning berörande den allmänna platsmarken samt bildande av förskoletomten. Fastighetskontoret ansöker också om förrättning avseende ledningsrätt för allmänna VA-ledningar. Kostnaderna för fastighetsbildningen regleras i avtal mellan kommunen och exploatören

Exploatören ansöker om och bekostar fastighetsbildning inom den egna kvartersmarken.

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

Fastighetsrättsliga konsekvenser

Del av Kyrkbyn 732:77 samt del av Kyrkbyn 832:410 ska efter genomförandet utgöra en eller flera bostadsfastigheter om totalt ca 1 000m².

Del av Kyrkbyn 732:556, del av 732:77, del av 732:835, del av 732:836, del av 832:410 samt del av 832:562 ska efter genomförandet utgöra en skolfastighet om ca 5 500m².

Del av Kyrkbyn 148:2 och del av Kyrkbyn 832:628 förs till gatufastigheten Kyrkbyn 832:410 eller annan lämplig kommunal fastighet.

Avtal

Befintliga avtal som berörs

I den norra delen av planområdet ligger en föreningslokal som används av GAIK. Byggnaden är förlagd på den kommunala fastigheten Kyrkbyn 832:628 och regleras av en kommunintern upplåtelse mellan fastighetskontoret och idrotts- och föreningsförvaltningen. Idrotts- och föreningsförvaltningen upplåter i sin tur området med arrende till GAIK. I upplåtelsen ingick tidigare även ett asfalterat område söder om byggnaden som användes som bl.a. parkering till klubbstugan.

Asfaltsytan ska enligt detaljplanen användas som lokalgata varvid upplåtelsen mellan fastighetskontoret och idrotts- och föreningsförvaltningen måste ändras och i vissa delar sägas upp. Idrotts- och föreningsförvaltningen har ersatt tidigare arrendeavtal med GAIK med ett nytt avtal utan den aktuella ytan.

Avtal mellan kommun och exploatör

Kommunintern upplåtelse ska träffas mellan fastighetskontoret och lokalsekretariatet avseende förskoletomten.

Kommunen ska markanvisa bostadstomten till en exploatör. Avtal om genomförande av planen samt avtal om upplåtelse av tomträtt alternativt avtal om marköverlåtelse kommer att träffas mellan kommunen och exploatören.

Avtal mellan ledningsägare och exploatör

Inom kommunägda fastigheter kan det finnas ledningar som omfattas av markupplåtelseavtal mellan Göteborg Stad och ledningshavaren.

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.

Ersättning avseende upplåtelse av erforderlig ledningsrätt för ledningar i mark som övergår från kommunal ägo till exploatör säkerställs i genomförandeavtal.

Tidplan

- Samråd: 2:a kvartalet 2014
- Granskning: 2:a kvartalet 2015
- Antagande: 3:e kvartalet 2015
- Om planen inte överklagas fastställs den fem veckor efter antagande.
- Förväntad byggstart: förskola; under 2016, bostäder; under 2017
- Färdigställande: förskola; under 2017, bostäder; under 2018

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

Överväganden har gjorts mellan olika intressen:

Nollalternativet

Nollalternativet innebär att gällandeplaner fortsätter gälla. Det troligaste är att området förblir oexploaterat men en exploatering enligt gällande stadplan med en parkeringsyta i söder vid Korsklevegatan är också möjlig.

Den föreslagna förskolan får lösas på annan plats i stadsdelen och inget tillskott av bostäder sker.

Sociala konsekvenser och barnperspektiv

Sammanhållen stad

Området ligger mellan ett område med flerbostadshus och ett område med villor. Genom det föreslagna flerbostadshuset i områdets västra del löses gränsen mellan de två bebyggelse typerna i någon mån upp.

Samspel

Det föreslagna bostadshuset kan bidra till att den idag obebyggda och obefolkade sträckan av Sunnerviksgatan norr om korsningen med Norviksgatan upplevs som ett tryggare och mer befolkat stadsrum.

Vardagsliv

Möjligheterna att utnyttja kullen i den södra delen av planområdet som grönyta minskar samtidigt som den lekplats förskolegården utgör kan vara en tillgång för barn och deras föräldrar vid tider då förskolan är stängd.

Identitet

Förskolan kan genom sin placering och genom den lilla torgbildningen i sydöst bidra till att rumsligt stärka det lilla lokala centrum som utgörs av Jättestensgatans norra del.

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.

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.

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 avstämd med länsstyrelsen 2014-04-25. Följderna av planens genomförande ska dock alltid redovisas enligt PBL. Nedan följer därför en kort sammanställning av planens miljökonsekvenser.

Naturmiljö

Planförslaget innebär att delar av det befintliga grönområdet bebyggs och att andra delar iordningställs som förskolegård. Inga betydande naturvärden bedöms gå förlorade. Den nya användningen kan genom trädplanteringar, rabatter och odling i förskolans regi även tillföra naturvärden som saknas på platsen idag.

Påverkan på luft

Planen medför endast en marginell ökning av biltrafiken till och från området vilket inte bedöms påverka luftkvaliteten i området. Genom att bilar som kommer från långströmsgatan för att hämta eller lämna vid Jättestensskolan ges vändmöjlighet i planområdets norra del kan biltrafiken komma att minska på övriga delar av Sunnerviksgatan.

Påverkan på vatten

Då de hårdgjorda ytorna inom planområdet kommer att öka kan åtgärder för att fördröja dagvatten inom planområdet att erfordras.

Ekonomiska konsekvenser

Planens ekonomi

Huvudsyftet med planen är att skapa en byggrätt för en förskola med sex avdelningar.

Området som är utlagt som kvartersmark för bostadsändamål skall markanvisas till en exploatör. Marken kan antingen upplåtas med tomträtt eller säljas. För att klara parkeringsnormen kan det bli nödvändigt att förlägga parkering i garage under bostadshuset.

Kommunalteknik finns utbyggd i hela området och kapaciteten har efter de åtgärder som anges i kapitlet *Anläggningar inom allmän plats* ovan bedömts tillräcklig även för den nya exploateringen. Sammantaget förväntas planen ge ett överskott för kommunen och planekonomin får därmed anses som god.

Fastighetsnämndens inkomster och utgifter

Om marken som är avsedd för bostadsändamål säljs får fastighetsnämnden en engångsinkomst. Om marken istället upplåts med tomträtt får fastighetskontoret en årlig intäkt i form av tomträttsavgäld.

Fastighetsnämnden får en årlig intäkt för den kommuninterna upplåtelse som ska tecknas med Lokalsekretariatet avseende upplåtelse av mark för förskola.

Fastighetsnämnden får utgifter i form av exploateringsbidrag till trafikinämnden för utbyggnad och iordningställande av delar av allmän plats, förrätningskostnad och plankostnad.

Trafikinämndens utgifter

Trafikinämnden får utgifter till följd av iordningsställande av ny lokalgata. Utgiften belastar budgeten för exploateringsinvesteringar.

Trafikinämnden får utgifter för iordningsställande av trottoarer och parkeringsfickor mm på Korsklevegatan och Sunnerviksgatan. Utgifterna täcks av exploateringsbidrag från fastighetskontoret.

Park- och Naturnämnden utgifter

Inga områden läggs ut som PARK eller NATUR och park- och naturnämnden bedöms därför inte få några utgifter till följd av planens genomförande.

Kretslopp och vattennämndens inkomster och utgifter

Kretslopp och vattennämnden får utgifter i samband med utbyggnad av serviser.

Kretslopp och vattennämnden får intäkter till följd av anslutningsavgifter för den nya bebyggelsen och inkomster från bruksavgifterna.

Lokalnämnden

Lokalnämnden får utgifter för byggnation av förskolebyggnad och iordningsställande av förskoletomt. Lokalnämnden får årliga kostnader för kommunintern markupplåtelse och driftskostnader för den nya förskolan.

Ekonomiska konsekvenser för exploatören

Exploatören får intäkter i form av försäljning av bostadsrätter eller uthyrning av bostadslägenheter.

Exploatören bekostar samtliga åtgärder inom den egna kvartersmarken. Exploatörens utgifter är exempelvis markförvärv, tomträttsavgäld, fastighetsbildning och anslutningsavgifter till VA, el, tele osv.

Ekonomiska konsekvenser för enskilda fastighetsägare

Ägaren av Kyrkbyn 128:2, Bostads AB Poseidon, kan komma att få utgifter för anpassning av staket och eventuellt andra anläggningar till befintlig fastighetsgräns.

Överensstämmelse med översiktsplanen

Planen är i överensstämmelse med Översiktsplanen.

För Stadsbyggnadskontoret

Karoline Rosgardt
Planchef

Per Osvalds
Konsultsamordnare

För Fastighetskontoret

Annika Wingfors
Distriktschef

Martin Midler
Handläggare