



Göteborgs Stad

Stadsbyggnadskontoret

Granskningsutlåtande

Datum: 2015-12-01

Diarienummer: 0862/08

Aktbeteckning: 2-5337

Karolina Örneblad

Telefon: 031-369 16 65

E-post: fornamn.efternamn@sbk.goteborg.se

Detaljplan för Förskola vid Sunnerviksgatan inom stadsdelen Kyrkbyn i Göteborg

Granskningsutlåtande

Handläggning

Byggnadsnämnden beslöt den 17 mars 2015 att skicka ut detaljplaneförslaget för granskning. Förslaget har sänts för granskning enligt bifogad lista över samråds-krets, i slutet av dokumentet, under tiden 29 april – 19 maj 2015.

Förslaget har varit tillgängligt på stadsbyggnadskontoret under remisstiden. Förslaget finns även tillgängligt på Göteborgs Stads hemsida:

www.goteborg.se/planochbyggprojekt/.

Sammanfattning

Det har kommit in yttranden från 13 statliga, regionala och kommunala remissinstanser, och 3 berörda fastighetsägare.

Inkomna yttranden berör i huvudsak ianspråktagande av naturmark, trafiksäkerhet utmed skolväg, byggrättens brist på flexibilitet.

Kvarstående erinringar finns från 3 kommunala förvaltningar, 1 sakägare och 2 närboende.

Kopior av samtliga yttranden har överlämnats till fastighetskontoret, fastighetsägare och berörda konsulter för kännedom och ev. beaktande vid planens genomförande.

Inkomna synpunkter och stadsbyggnadskontorets kommentarer

Inkomna synpunkter har sammanfattats nedan. Personnamn anges inte. Synpunkterna finns i sin helhet på stadsbyggnadskontoret.

Kommunala nämnder och bolag m.fl.

1. Fastighetsnämnden

Tillstyrker förslaget till detaljplan.

2. Göteborg Energi GothNet AB

Vi har optoledningarna och rör alldeles intill planområdet. Bifogar lägeskarta.

Vi är väldigt intresserade av att bli informerade längre fram i planarbetet angående ev. schakter, el- fjärrvärme, anslutning mm. Vi kan då förlägga rör och leverera bredband, IT-tjänster om intresse finns.

Kommentar:

Noteras.

3. Göteborg Energi Fjärrvärme

Inga ytterligare kommentarer till tidigare redovisade och i handlingarna införda synpunkter avseende fjärrvärme.

4. Göteborg Energi Nät

Vi bedömer att våra tidigare kommentarer har arbetats in i planförslaget.

Befintlig nätstation norr om området bedöms räcka för att försörja de planerade byggnaderna med el. För att med säkerhet kunna bedöma hur stor den tillkommande belastningen är till elnätet behövs dock mer detaljerade uppgifter om bostädernas samt förskolans uppvärmningsform.

I detaljplaneområdets östra samt södra gräns finns befintliga elledningar.

Respektive byggherre förutsätts initiera och bekosta eventuellt erforderliga flyttningar av befintliga anläggningar i samband med byggnationen.

Vi önskar få antagandehandling tillskickad oss när denna finns tillgänglig.

Kommentar:

Noteras.

5. Kretslopp och vatten

Avfall

Har inga synpunkter som påverkar utformningen av detaljplanen, men några kommentarer att ta med sig i fortsatt projekteringsarbete:

- Backvändning får inte förekomma vid förskolor. Därför blir detaljutformningen av torgyta och placering av avfallsutrymmen viktiga. Avstånd mellan angöringsyta och sopbil bör vara 10 m och får inte överstiga 25 m.
- Lutning mellan avfallsutrymme och angöringsyta bör inte överstiga 1:20 och får vara max 1:12.

Vatten, Avlopp och Dagvatten

Förskolan kan försörjas från allmänt ledningsnät. Kapaciteten på ledningsnätet för dricksvatten medger uttag av brandvatten motsvarande områdestyp A1; VAV publikation P83. Lägsta vattentryck i förbindelsepunkt motsvarar nivån +50 över Göteborgs stads nollplan.

Ledningsnätet är kombinerat varför fördröjningsåtgärder krävs för att minimera risk för uppdämning vid kraftig nederbörd.

En dagvattenutredning ska göras för det aktuella området där även uppströms- och nedströmsförhållanden klargörs. Av utredningen ska det framgå vilka förändringar i dagvattenflödet som planen skapar, samt status för aktuella recipienter. Geoteknisk utredning bör göras samtidigt.

Dag- och dräneringsvatten ska i första hand tas om hand lokalt inom kvartersmark genom infiltration och vid behov avledas till allmän ledning. Det är av vikt att ordna utjämning av dagvatten från hårdgjorda ytor samt eftersträva skapandet av så stora grönytor som möjligt för infiltration av dagvatten. Inom kvartersmark ska motsvarande 10 mm nederbörd från hårdgjorda ytor fördröjas.

För att anslutning med självfall ska tillåtas ska plankartan kompletteras med en bestämmelse som anger att lägsta höjd på färdigt golv ska vara 0,3 meter över marknivå i förbindelsepunkt, med hänsyn till risk för uppdämning i allmänt dag- och spillvattensystem.

Anläggningsavgifterna för vatten och avlopp har beräknats till 630 000kr enl VA-taxa för år 2015. Mervärdesskatt tillkommer. Kostnadstäckning för VA-kollektivet vid genomförande av detaljplanen blir enligt ovan ca 300%.

Kommentar:

Efter samrådet konstaterades, i dialog med Kretslopp och vatten, att information på plankartan och i planbeskrivningen av möjliga lösningar som främjar ett lokalt omhändertagande av dagvattnet innebär att någon dagvattenutredning inte erfordras.

Planbeskrivningen kompletterades även med information om att lägsta tillåtna höjd på färdigt golv för att medge självfall och undvika uppdämning.

Övriga synpunkter noteras.

6. Lokalförvaltningen

Har inget att erinra mot att en förskola byggs på föreslagen tomt men önskar en mer flexibel byggrätt för förskolan. Lokalförvaltningen anser att den illustrerade byggnaden har en svag koppling till stadsrummet och att detta inte bör styra utformningen av plankartan. Förskolan har inte behov av ett torg vid entrén. Formen på förskolan bör kunna utformas på alternativa sätt som inte är studerade idag och därför borde byggrätten utökas till ett större område.

Plats för HKP ska anordnas nära huvudentré och 8 hämta/lämnplatser bör kunna anordnas längs Korsklevegatan.

Kommentar:

Skissförslaget är framtaget utifrån en analys av platsen om att korsningspunkten är viktig att värna som torg. Det går att uppföra en bra förskolebyggnad utifrån planen.

Bestämmelsen om att "torgytan" inte får inhägnas tas bort.

HKP och personalparkering ska anordnas på kvartersmark. Övriga platser räknar kommunen med att kunna ordna på gatumark.

7. Miljöförvaltningen

Tillstyrker planförslaget utan ytterligare synpunkter

8. Park och naturförvaltningen

Ser inga hinder att placera förskola och bostadshus på föreslagen plats.

Ändringar som förvaltningen vill göra gäller även i granskningsskedet parkeringen utmed Korsklevegatan och Sunnerviksgatan. Förvaltningen önskar att den tas bort från planen för att minimera intrång i berget och upplevelsen av ytan gentemot gatan.

Förvaltningen vill att formulering för n2 förtydligas och att en beskrivning läggs till angående den framtida skötseln av området. Det är viktigt att få med exempelvis gallring av sly för att framhäva solitära träd.

På platsen som förskolan föreslås står idag en stor sälg. Sälg är ett viktigt träd från ett biologiskt perspektiv och bör efter nedtagning placeras i området.

Till närmsta allmänna lekplats är det runt 250 meter. Det är positivt om förskolegården kan nyttjas som lekplats de tider förskolan inte har verksamhet.

Lokalt omhändertagande av dagvatten förutsätts gälla inom planen.

Kommentar:

Parkeringen för hämta/lämna och för personal måste anordnas och dessa platser har bedömts göra minst ingrepp utifrån de alternativ som var möjliga att genomföra. Hämta/lämnarparkering kräver en närhet varför denna parkering har anordnats utmed Korsklevegatan. Alternativ plats för personalparkering har varit svår att hitta, varför detta får ordnas på tomtmark och då har längsgående parkering utmed Sunnerviksgatan bedömts göra minst ingrepp. Det är dock troligt att dessa ordnas genom hyresavtal på befintlig parkering i närområdet.

Bestämmelsen n2 har formulerats om. Lokalförvaltningen kommer att ta över marken från fastighetskontoret och sköta området.

9. Räddningstjänsten

Har inget att erinra mot detaljplanen.

10. SDN Västra Hisingen

Hade i samrådet synpunkter framför allt på vad som behöver göras för en tryggare trafiksituation. Efter svar och justeringar i handlingen föreslår förvaltningen att förslaget till detaljplan tillstyrks.

11. Trafikkontoret

Har inget att erinra mot föreslagen detaljplan.

Angöringen som anordnas som allmänna parkeringar utmed Korsklevegatan täcker inte hela förskolans besöksbehov. Trafikkontoret har godkänt att några platser längs Jättestensgatan kommer att användas. Det blir där ett samnyttjande med korttidsparkeringar till affärsbebyggelsen som finns längs gatan.

Kommentar:

Planbeskrivningen kompletteras med denna information.

Statliga och regionala myndigheter m.fl.

12. Lantmäterimyndigheten

Synpunkter under samrådet är tillgodosedda och myndigheten har inga synpunkter på nuvarande förslag.

13. Länsstyrelsen

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap 10 § PBL och nu kända förhållanden att planen kan accepteras och därför inte kommer att prövas av Länsstyrelsen om den antas.

Länsstyrelsens yttrande har bilagts, se bilaga i slutet av dokumentet.

Sakägare

Sakägare i form av bolag, myndigheter, föreningar etc. har namngivits. Personnamn har inte skrivits ut, utan skrivs som "fastighetsägare" för att möjliggöra att samrådsredogörelsen publiceras på kommunens hemsida. Uppgifter om personnamn som är kopplade till yttrandena finns på Stadsbyggnadskontoret.

14. Bostads AB Poseidon, Kyrkbyn 81:1 och 128:2

Bostads AB Poseidon är positiva till byggnation av både förskola och bostäder, men önskar hänsyn till befintliga bostadshus.

Idag bor många äldre, som befinner sig hemma på dagtid, i området. Det kan vara bra att anlägga förskolans baksida mot befintligt bostadshus, så att förskolebyggnaden skärmar av gården och på så vis minskar eventuellt störande ljud.

Ser en risk med problem i trafiken vid morgon- och eftermiddagslämning, då det idag står många bilar parkerade dygnet runt på Korsklevegatan.

Den kommersiella service som nämns i handlingarna stämmer inte. Textilbutik, livsmedelsbutik och konditori stängde alla för flera år sedan.

Kommentar:

Förskolegården kommer förläggas upp mot kullen och till största del skärmas av förskolebyggnaden i förhållande till angränsande bostäder.

Beskrivning av service i planbeskrivningen justeras.

Ny parkering för hämtning och lämning kommer att anordnas utmed Korsklevegatans norra sida där det idag är förbjudet att parkera. Parkeringen kommer att vara korttids-parkering under vardagar och konkurrerar alltså inte med boendeparkering.

15. Tomträttshavare och boende på Kyrkbyn 69:11, Sunnerviksgatan 34

Tillägg till tidigare inskickande synpunkter/protester:

Efter att ha läst den geotekniska undersökningen är oron för skador på vår fastighet ännu större än i samrådet. Vi oroar oss för att få skador på huset, garaget, dräneringen och stenbeläggningen. Att en besiktning görs betyder ju inte att skador inte uppstår.

Vi vill också poängtera vikten av den biologiska mångfalden i området. Det växer inte bara "säl på kullen, det växer ek, björk, lönn, rönn, flera olika sorters aplar (vars äpplen är till glädje för hyresgäster i flerfamiljshusen som gärna kommer dit och plockar). Där växer björnbär, hallon, nypon, blommor, en massa fin vårlök t.ex. Där finns fåglar,

myrstackar, harar ja vi har till och med sett igelkottar då o då. Så vi tycker nog att det är mycket mer än en gräsbeväxt kulle. Vi tycker kullen som den är idag bidrar till en biologisk mångfald. Den är en glädje för oss och för många andra och inte mist de pollinerande insekterna.

Motsätter oss de 6 parkeringsplatserna utanför vår grind och garageinfart. Vi kan inte se någon fördel med att lägga personalparkeringarna där istället för det första förslaget längs Korsklevegatan.

Kommentar:

Besiktningen görs som en kontroll och för att ni ska bli kompenserade om något mot förmodan skulle hända.

Naturlig vegetation ska sparas utmed kullens sidor. Dessa ytor får inte inhägnas, så vem som helst har tillträde.

Parkering utanför er är en möjlighet att ordna personalparkering inom förskolefastigheten. Alternativt kan denna parkering ordnas genom hyresavtal på närliggande befintlig parkering. Allmän korttidsparkering föreslås utmed Korsklevegatan där hämtning och lämning kan ske.

Övriga

16. Boende på Sunnerviksgatan 30

Är kritisk till förslaget på personalparkering där bilar ska passera över gångbanan. Gångbanan är en viktig passage för barn från ett stort område till Jättestensskolan. Tror att även stressade föräldrar kommer att använda parkeringarna för att hämta och lämna (trots att de inte får).

Om man ändå ska bygga något innanför gångbanan, varför inte flytta själva gångbanan inåt mot kvarteret och lägga parkeringarna ut mot gatan, så att bilar slipper korsa? Om det handlar om att det i så fall blir parkering på gatumark i stället för kvartersmark och det är mot målsättningar eller regler tycker jag att det är löjligt. Rimligen bör man sätta barnens säkerhet främst.

Kommentar:

Denna lösning med privat parkering som måste korsa en gångväg finns på många andra platser i staden och Trafikkontoret bedömer att lösningen är okej. Det är samma personer som återkommer och känner platsen, vilket gör att säkerheten ökar.

Ditt förslag med flyttad gångbana går inte att genomföra på grund av svårigheter med förvaltning av marken, som du antyder. Personalparkeringen är ingen allmän parkering utan något som ska lösas på förskolans egen fastighet. Därför är det förvaltningsmässigt svårt att lägga gångbanan innanför så som ni önskar.

Det troliga är dock att personalparkeringarna inte alls kommer att byggas ut, utan att parkering kommer att ordnas genom hyresavtal på närliggande befintlig parkering.

Revideringar

Planförslaget har endast reviderats redaktionellt. Någon ny granskning erfordras alltså inte.

Ändringar:

- Vid entréområde till förskola tas bestämmelse om att område ej får inhägnas bort
- Vid entréområde till förskola ersätts bestämmelse om att byggnader inte får uppföras mot att endast komplementbyggnader får uppföras.
- Bestämmelsen n2 förtydligas för att möjliggöra skötsel och gallring av sly
- Reglering av byggnadsarea för komplementbyggnader införs

Karoline Rosgardt
Planchef

Per Osvalds
Konsultsamordnare

Karolina Örneblad
Planarkitekt AL Studio

Sändlista

Kommunala nämnder och bolag m.fl.

Fastighetsnämnden
Göteborg Energi AB (Fjärrvärme)
Göteborg Energi Gasnät AB
Göteborg Energi GothNet AB
Göteborg Energi Nät AB
Idrotts- och föreningsnämnden
Kretslopp och vattennämnden
Kulturnämnden
Lokalnämnden
Miljö- och klimatnämnden
Park- och naturnämnden
Räddningstjänsten Storgöteborg
Stadsdelsnämnden i Västra Hisingen
Stadsledningskontoret
Lokalsekretariatet
Trafiknämnden
Utbildningsnämnden

Statliga och regionala myndigheter m.fl.

Lantmäterimyndigheten i Göteborg
Polismyndigheten
Länsstyrelsen
Posten Meddelande AB
Skanova Nätplanering
Vattenfall Eldistribution AB
Västrafik Göteborgsområdet AB

Sakägare

Utsänt enligt fastighetsförteckning

Bostadsrättsinnehavare, hyresgäster, boende

De som tidigare yttrat sig i ärendet, samt

Hyresgästföreningen Region V Sverige

Övriga

De som tidigare yttrat sig i ärendet, samt

Handikappfören. Samarbetsorgan
Västfastigheter, Distrikt Göteborg
Naturskyddsföreningen i Göteborg
Svensk Handel
Swedegas



LÄNSSTYRELSEN
VÄSTRA GÖTALANDS LÄN

Samhällsbyggnadsenheten
Roger Lind
Samhällsplanerare
010-224 47 94
roger.lind@lansstyrelsen.se

Granskningsyttrande
2015-05-12

Diarienummer
402-14910-2015
Dossienummer
F 2572

Sida
1(1)

Göteborgs Stad
Byggnadsnämnden
sbk@sbk.goteborg.se

Yttrande över detaljplan för förskola vid Sunnerviksgatan inom stadsdelen Kyrkbyn i Göteborgs Stad, Västra Götalands län

Förslagshandlingar daterade 2015-03-17 för yttrande enligt 5 kap 22 § plan- och bygglagen (PBL 2010:900)

Bedömning enligt 11 kap 10 § PBL

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap 10 § PBL och nu kända förhållanden att planen kan accepteras och därför inte kommer att prövas av Länsstyrelsen om den antas.

Motiv för bedömningen

Länsstyrelsen befarar inte att riksintresse enligt miljöbalken påtagligt kommer att skadas, att mellankommunal samordning blir olämplig, att miljökvalitetsnormer enligt miljöbalken inte följs, att strandskydd enligt 7 kap. miljöbalken upphävs i strid med gällande bestämmelser eller att bebyggelse blir olämplig med hänsyn till människors hälsa eller säkerhet eller till risken för olyckor, översvämning eller erosion.

Beredning

Vad som angivits ovan gäller som statens samlade myndighetsuppfattning vid en avvägning mellan olika framförda synpunkter.

Roger Lind

Johanna Severinsson