

**Detaljplan för
bostäder och förskola vid Grönebacken,
inom stadsdelen Kyrkbyn i Göteborg
Normalt planförfarande**



**Granskningshandling
Februari 2020**

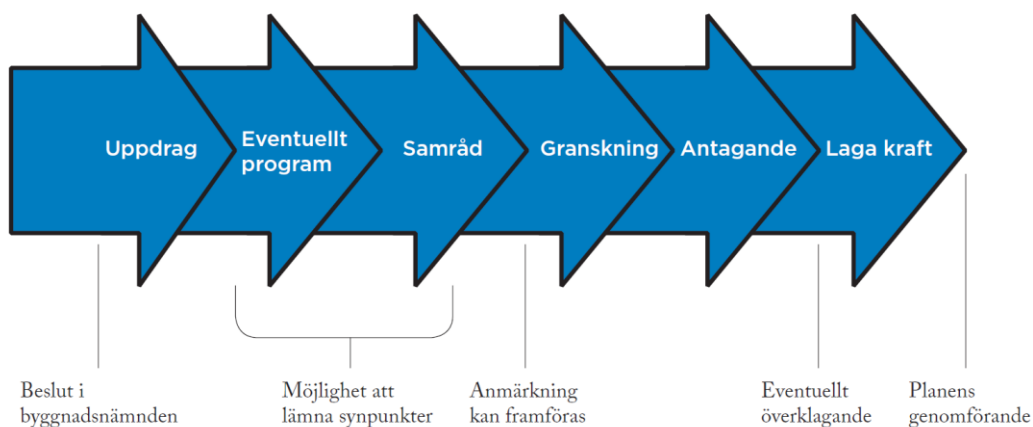


Göteborgs Stad
Stadsbyggnadskontoret

Planprocessen

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

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



Information

Planarbetet startade 2014-10-21

Detaljplanen är upprättad med normalt planförfarande

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:

Helena Bråtegren, Stadsbyggnadskontoret, tfn 031- 368 17 09

Victoria Jonassen, Fastighetskontoret, tfn 031-368 09 75

Lars Andersson, Trafikkontoret, tfn 031-368 26 81

Granskningstid: 26 februari- 18 mars 2020



**Göteborgs
Stad**

Planhandling

Granskning

BN Datum: 2020-02-04

Aktbeteckning: 2 -5537

Diarienummer SBK: 0656/14

Handläggare SBK

Åsa Åkesson

Tel: 031-368 19 52

asa.akesson@sbk.goteborg.se

Diarienummer FK:

Handläggare FK

Victoria Jonassen

Tel: 031-368 09 75

victoria.jonassen@fastighet.goteborg.se

Detaljplan för bostäder och förskola vid Grönebacken inom stadsdelen Kyrkbyn i Göteborg

Detaljplanen är upprättad med normalt planförfarande enligt PBL 2010:900

Planbeskrivning

Detaljplanen omfattar följande handlingar:

Planhandlingar:

- Planbeskrivning (denna handling)
- Plankarta med bestämmelser, Illustrationsritning och grundkarta
- Samrådsredogörelse

Övriga handlingar:

- Fastighetsförteckning (publiceras ej på Internet)
- Program med samrådsredogörelse 2007-02-20

Utredningar:

- Geoteknisk och bergtekniskt utlåtande, 2015-03-24
- PM Planeringsunderlag/Geoteknik, 2015-07-03
- Geotekniskt utlåtande, 2019-11-15
- Markteknisk undersökningsrapport (MUR), 2015-07-03
- Miljöteknisk markundersökning, 2019-10-11
- Dialogprojekt Grönebacken i Kyrkbyn, 2016-09-29
- Dagvattenutredning, 2019-01-21
- Mobilitets- och parkeringsutredning, 2019-02-18, rev 2019-12-13
- Trafikalstringsberäkning, 2018-12-19
- PM Stomljud, 2019-11-22

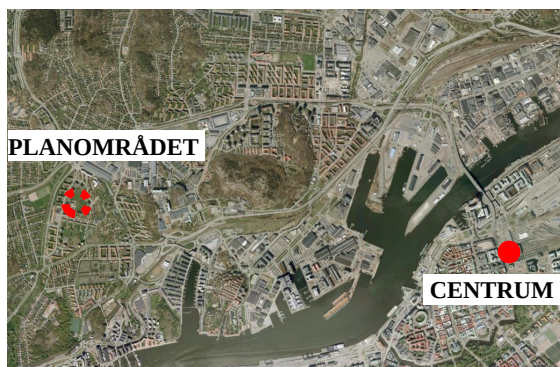
Innehåll

DETALJPLAN FÖR BOSTÄDER OCH FÖRSKOLA VID GRÖNEBACKEN,.....	1
INOM STADSDELEN KYRKBYN I GÖTEBORG.....	1
<i>Planprocessen.....</i>	<i>2</i>
<i>Information.....</i>	<i>2</i>
PLANBESKRIVNING	3
INNEHÅLL	4
SAMMANFATTNING	5
<i>Planens syfte och förutsättningar</i>	<i>5</i>
<i>Planens innebörd och genomförande</i>	<i>5</i>
<i>Överväganden och konsekvenser.....</i>	<i>6</i>
<i>Avvikelser från översiktsplanen.....</i>	<i>6</i>
PLANENS SYFTE OCH FÖRUTSÄTTNINGAR	7
<i>Syfte</i>	<i>7</i>
<i>Läge, areal och markägoförhållanden</i>	<i>7</i>
<i>Planförhållanden</i>	<i>7</i>
<i>Mark, vegetation och fauna</i>	<i>9</i>
<i>Fornlämningar, kulturhistoria och befintlig bebyggelse</i>	<i>11</i>
<i>Trafik och parkering, tillgänglighet och service</i>	<i>13</i>
<i>Teknik</i>	<i>13</i>
<i>Störningar.....</i>	<i>14</i>
DETALJPLANENS INNEBÖRD OCH GENOMFÖRANDE	14
<i>Bebyggelse.....</i>	<i>15</i>
<i>Trafik och parkering.....</i>	<i>18</i>
<i>Tillgänglighet och service</i>	<i>20</i>
<i>Friytor</i>	<i>20</i>
<i>Sociala aspekter och åtgärder</i>	<i>22</i>
<i>Teknisk försörjning</i>	<i>24</i>
<i>Övriga åtgärder.....</i>	<i>26</i>
<i>Fastighetsindelning</i>	<i>30</i>
<i>Huvudmannaskap och ansvarsfördelning.....</i>	<i>30</i>
<i>Fastighetsrättsliga frågor.....</i>	<i>31</i>
<i>Avtal.....</i>	<i>32</i>
<i>Dispenser och tillstånd</i>	<i>33</i>
<i>Tidplan.....</i>	<i>33</i>
<i>Genomförandetid.....</i>	<i>33</i>
ÖVERVÄGANDEN OCH KONSEKVENSER	34
<i>Nollalternativet.....</i>	<i>34</i>
<i>Sociala konsekvenser och barnperspektiv</i>	<i>34</i>
<i>Miljökonsekvenser</i>	<i>36</i>
<i>Ekonomiska konsekvenser av detaljplan.....</i>	<i>38</i>
ÖVERRENSSTÄMMELSE MED ÖVERSIKTSPLANEN	39

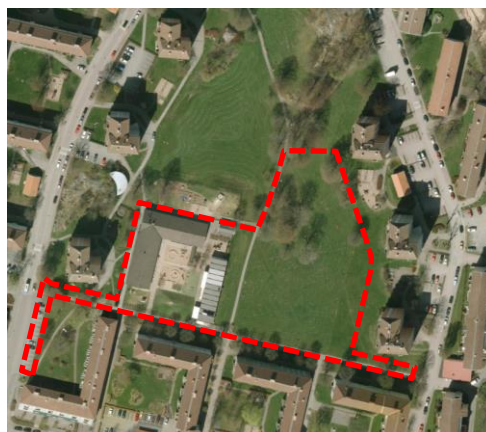
Sammanfattning

Planens syfte och förutsättningar

Planområdet ligger i centrala Kyrkbyn cirka fyra kilometer nordväst om Göteborgs centrum. Marken inom planområdet omfattar cirka 1,3 hektar och ägs huvudsakligen av Göteborgs Kommun. Hösten 2014 markanvisades kvartersmarken inom planområdet till Botrygg Göteborg AB.



Orienteringskarta



Ortofoto, planområdet är markerat med röd streckad linje.

Syftet med detaljplanen är att pröva möjligheten att:

- Tillskapa nya bostäder och anpassa dessa till befintlig kulturmiljö.
- Ersätta befintlig förskola med 6 avdelningar med en ny förskola med 8 avdelningar.

Inom planområdet finns idag en förskola med sex avdelningar och en del av ett parkområde med lövträd. En gång- och cykelbana går genom planområdet i väst-östlig riktning i södra delen och en gångbana i nord-sydlig riktning i mitten av området. Marken är i stort sett plan. Omgivande bebyggelse utgörs av flerbostadshus i form av sexvånings punkthus och trevånings lamellhus. Husen är byggda mellan åren 1940–1960. De är upplåtna med hyresrätt. Bebyggelsen runt kyrkbytorget samt parkerna Grönebacken och Byabacken finns med i *Kulturhistoriskt Värdefull Bebyggelse I Göteborg - Ett Program För Bevarande*.

Planens innebörd och genomförande

Detaljplanen möjliggör byggnation av förskola samt bostäder. Husen är utformade som punkthus med en lägre volym däremellan. I de två nedre planen inryms förskola. (Punkthus har valts för att bevara det öppna och luftiga uttrycket kring parken och på så sätt minimera påverkan på den kulturhistoriskt värdefulla miljön). Ny bebyggelse föreslås i den södra delen av parken, utmed befintlig gång- och cykelväg för att behålla en sammanhängande parkyta. Tomten som idag rymmer förskola planläggs som park.

Göteborgs stads riktlinje för utelektyta vid förskolor om 35 m²/barn uppnås. För att klara riktvärdena tas parkmark i anspråk.

Parkering för den tillkommande bostadsbebyggelsen samt personalparkering till förskola ska lösas i ett garage under huset. Cykelparkering ska anordnas i cykelförråd

och vid entréerna. För förskolan avses besöksparkeringen lösas på allmän plats, likt parkeringslösningen för befintlig förskola.

Detaljplanen innebär också att befintlig gång- och cykelväg breddas och planläggs som gata. Gatan är i första hand för boende och personal till förskolan, samt renhållningsfordon och fastighetsknutna transporter. Det är inte önskvärt att biltrafik för att hämta och lämna barn medges på gatan. Då gatan ligger i direkt anslutning till allmänplats park är det viktigt att den är allmänt tillgänglig, främst för gång- och cykeltrafik.

Överväganden och konsekvenser

Genomförandet av detaljplanen innebär ett tillskott av bostäder inom befintlig bebyggelsestruktur i ett område där det finns god tillgång till service och kollektivtrafik. Utbyggnad sker på parkmark och innebär viss påverkan på ett kulturhistoriskt värdefullt område.

Planen innebär att fler förskoleplatser och nya bostäder kan tillskapas i stadsdelen. Fler boende innebär bättre förutsättningar för befintlig service inom stadsdelen kan kvarstå genom ökat kundunderlag.

Eftersom parkmark tas i anspråk medför detaljplanen vissa negativa effekter för parkområdet. Grönebacken är i dagsläget tillräckligt stor för att klassas som stadsdelspark (2 hektar), med aktuellt förslag är detta inte längre fallet. Byggnadernas höjd innebär mer skuggning samt att byggnaden kommer vara visuellt mer påtaglig i parkområdet, jämfört med den befintliga förskolebyggnaden. Fler förskoleavdelningar och fler boende innebär ett större slitage på parken. Behovet av tillräckligt stor lekyta per barn (35 kvm) samt behovet av fler förskoleplatser har bedömts väga tyngre än de negativa effekterna. I stadsdelen finns fortfarande relativt god tillgång till plana parkmiljöer. Byabacken strax söder om planområdet har också potential som stadsdelspark.

Kompensationsåtgärder föreslås för värdena *lek och sällskapslek, vila, picknick, lokal-klimat* samt *estetik* genom satsningar i parkområdet Byabacken söder om planområdet, samt genom mindre åtgärder inom parkområdet Grönebacken. För att parkområdet ska vara lätt att orientera sig till under byggtiden föreslås parkens entréer förstärkas.

Tillkommande förskolegård kan utformas så att den upplevs som en fortsättning av parkmiljön, om än bakom ett staket, och göras tillgänglig för allmänheten när förskolan är stängd. På så vis kan tydligare mötesplatser i parken skapas.

Avvikelser från översiktsplanen

Detaljplanen överensstämmer med översiktsplanen för Göteborgs kommun. Översiktsplanen anger ”bebyggelseområde med grön- och rekreationsytor”. Detta omfattar bostäder, arbetsplatser, service, handel, mindre grönytor mm. Blandning av bostäder och icke störande verksamheter är önskvärt.

Planens syfte och förutsättningar

Syfte

Syftet med detaljplanen är att pröva möjligheten att:

- Tillskapa nya bostäder och anpassa bebyggelsen till befintlig kulturmiljö.
- Ersätta befintlig förskola som har 6 avdelningar med en ny förskola med 8 avdelningar.

Läge, areal och markägförhållanden

Planområdet ligger i södra delen av parken Grönebacken i centrala Kyrkbyn cirka fyra kilometer nordväst om Göteborgs centrum.



Orienteringskarta

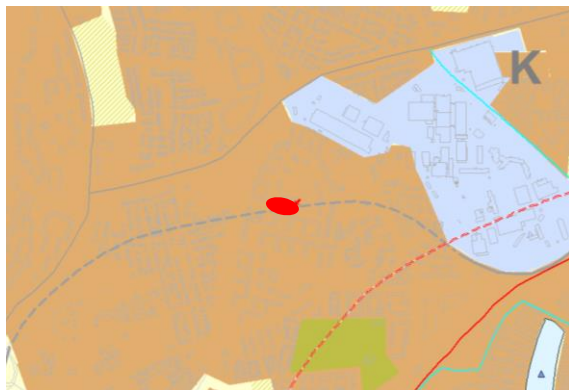
Marken inom planområdet omfattar cirka 1,3 hektar och ägs huvudsakligen av Göteborgs Kommun. Hösten 2014 markanvisades kvartersmarken inom planområdet till Botrygg Göteborg AB (nedan kallad ”exploatören”).

Fastighetsägare och rättighetshavare framgår av fastighetsförteckningen.

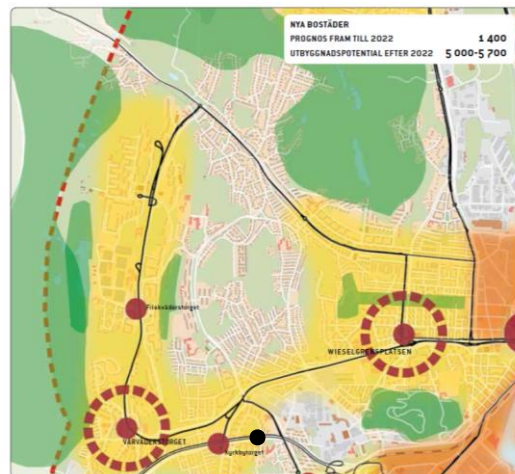
Lokalförvaltningen har befintligt arrende för daghem, avtalsnummer KI-1971-0004, inom planområdet.

Planförhållanden

Översiktsplanen för Göteborgs kommun som antogs år 2009 anger pågående markanvändning som bebyggelseområde med grön- och rekreationsytor (brunt i kartan nedan) samt riksintresse Kommunikation (Lundbytunnel).



Ur översiktsplanen 2009 (ovan). Planområdets läge visas med röd elips.



Ur Strategi för Göteborg 2035 – utbyggnadsplanering, 2014 (högra bilden). Planområdet är markerat med svart punkt.

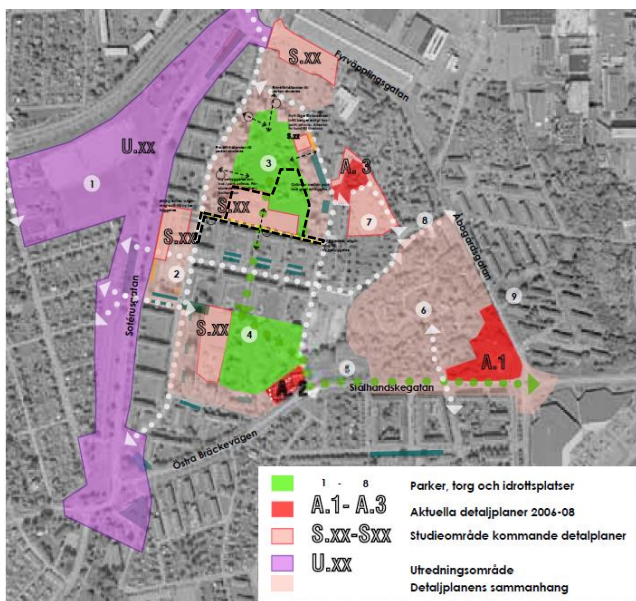
Området ingår i de prioriterade utbyggnadsområdena enligt *Strategi för Göteborg 2035 – utbyggnadsplanering* som antogs 2014.

För området gäller detaljplan F2674, som vann laga kraft år 1948. Planen anger lekstuga (förskola) på en del och park på resten av det aktuella planområdet. Planens genomförandetid har gått ut. Berörd detaljplan är även F2711 som anger allmänplats, gata och allmänplats, park samt allmänplats, parkeringsplats och dylikt. Även för denna plan har genomförandetiden gått ut.

För delar av planområdet som berör Lundbytunnel gäller tillägg till detaljplan ÄDP/4006 som vann laga kraft år 1993 och tillägg till detaljplan ÄDP/4008 som vann laga kraft år 1992. Tilläggplanernas genomförandetid har gått ut.

Det finns fastighetsindelande bestämmelser (tomtindelningar), Akt 1480K-III-4181 och 1480K-III-4200, inom fastigheterna Kyrkbyn 35:3, 90:2 och 90:3.

Program för kompletteringsbebyggelse i centrala Kyrkbyn godkändes av byggnadsnämnden 2007-02-20. Syftet med programmet är att ange ramar för framtida utveckling av centrala Kyrkbyn. Programmet föreslår att en varsam förtätning på det aktuella området provas genom detaljplan.

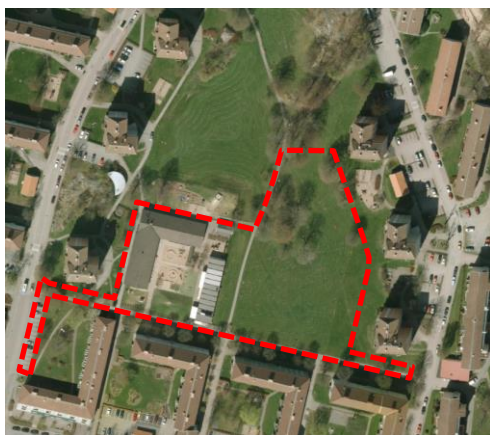


Ur programmet för kompletteringsbebyggelse i centrala Kyrkbyn år 2007. Planområdets läge redovisas med svart linje.

Utöver det aktuella planområdet pekar programmet ut ytterligare sex platser för möjliga kompletteringar i centrala Kyrkbyn. Alla dessa områden är färdigplanerade och är byggda eller är under byggnation. Dessutom pekar programmet ut ett större område kring Soterúsgatan (kollektivtrafikreservat), Hjalmar Brantingsgatan (Sälefjordsvalen) och Eketrägatan som kommande utredningsområde för exploatering.

Mark, vegetation och fauna

Förutom förskolebyggnader som är förlagda i väster, består planområdet av ett parkområde med lövträd, samt en befintlig gång- och cykelväg och en gångväg. Marken är i stort sett plan.



Ortofoto, planområdet är markerat med röd streckad linje.

Naturmiljö

Det finns inga höga naturvärden inom området. Vissa naturvärden finns dock knutna till de grövre lövträden i området. Träden består bland annat av oxel, sykomorlön, avenbok, ask och alm. Alm och ask är rödlistade och hotade.

Hotstatusen mot alm beror på den nationella utbredningen av almsjuka. Avverkning av individuella träd är inte ett direkt hot mot arten, om dessa träd inte är kopplade till andra naturvärden. Det är inte fallet för de trädindivider som finns inom planområdet.

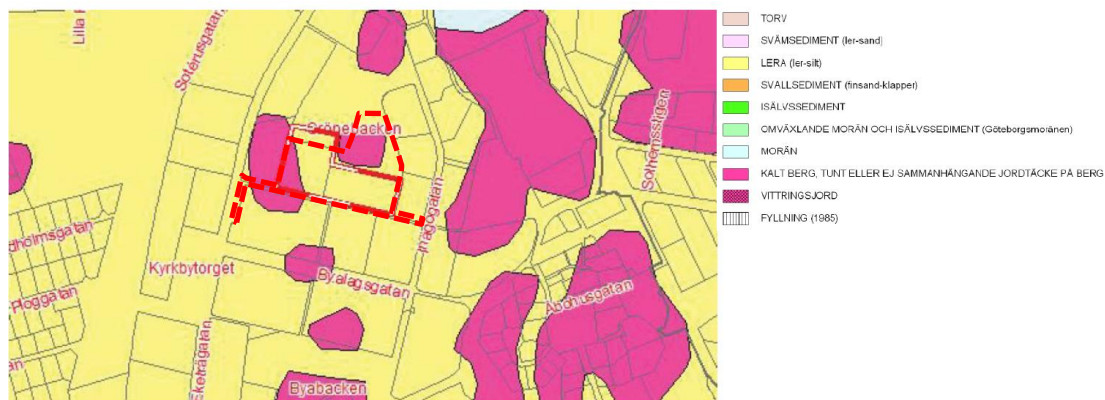
I den norra delen finns en sykomorlön som har en stamhållighet och därmed räknas som ett särskilt skyddsvärt träd.

Biotopskyddade alléer finns i anslutning till planområdet.

Se vidare under rubrik ”Detaljplanens innebörd och genomförande” s 20.

Topografi

Marken inom planområdet sluttar generellt svagt mot söder och marknivåerna ligger kring +21 och +23. Strax nordost och väster om planområdet går berget i dagen i form av flackare hållar. Inom förskoleområdets (befintlig förskola) norra och södra del finns två anlagda kullar.



Utdrag ur SGU.s jordartskarta

Planområdet genomkorsas i nordostlig/sydvästlig riktning av Lundbytunneln där nivån för tunnelrörens båda hjässor ligger kring -8,5.

Jordlagerföljd

Närmast markytan finns under de hårdgjorda ytorna ett tunnare lager fyllning. I övrigt utgörs yttjorden av ett tunt mulljordslager. Därunder följer lera. Leran vilar på ett tunnare friktionsjordlager. Jorddjupen varierar mellan 0 och ca 10 m i området.

Leran har i ytan en ca 2 m tjock utbildad torrskorpa. Leran som följer innehåller växt-
delar, silt- och sandskikt samt skalrester.

Jordegenskaper

Den siltiga leran inom området har en naturlig vattenkvot varierande mellan ca 25 och 40 % och en konflytgräns som ligger kring 30 à 50 % och är därmed mellanplastisk. Leran har en densitet som varierar mellan 1,8 och 2,0 ton/m³. Leran har låg till medelhög odränerad skjuvhållfasthet. Leran är låg- till mellansensitiv.

Yt- och grundvattenförhållanden

Grundvattennivån har mätts i ett grundvattenrör installerat i friktionsjord under leran. Trycknivån varierar enligt utförda mätningar mellan ca 1,2 och 2,8 m under markytan. Enligt gamla grundvattenrör, installerade inför byggandet av Lundbytunneln, låg grundvattenytan i friktionsjordlagret under leran på betydligt större djup, kring 8 m djup under perioden 1991-1994. Att det finns en stor skillnad kan bero på flera orsaker. Det nya röret har lästs av vid ett fåtal tillfällen under en begränsad tid. Djupet till berg varierar i området och det kan finnas en lokal svacka i berggrunden som bidrar till en högre grundvattennivå lokalt i området.

Sättningsförhållanden

Lerlager över nivån ca +16 klarar en stor tillskottslast utan att större sättningar upp-
kommer medan marginalen är betydligt lägre för djupare liggande lera.

Stabilitetsförhållanden

Stabilitetsförhållandena är goda inom området och några förutsättningar för skred föreligger ej under nuvarande förhållanden.

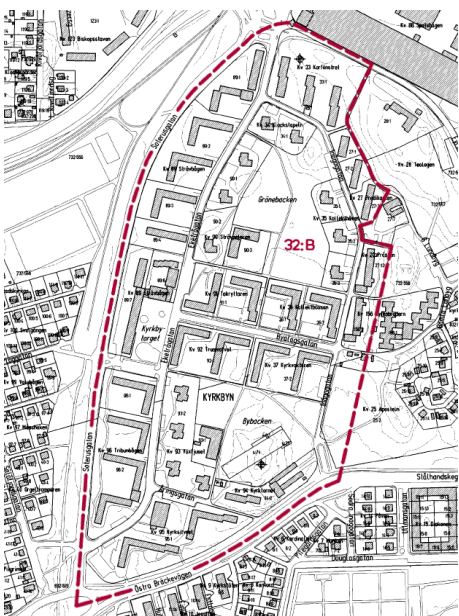
Markradon

Enligt SGU:s översiktliga radonriskkarta är området klassificerat som normal – lågriskområde.

Fornlämningar, kulturhistoria och befintlig bebyggelse

Historisk bakgrund

Kyrkbyn är utpekad i kulturmiljöprogrammet *Kulturhistoriskt värdefull bebyggelse i Göteborg* från 1999. Aktuellt planområde ligger inom objekt 32:B som omfattar bebyggelsen kring Kyrkbytorget och de båda parkerna Grönebacken och Byabacken. Gällande stadsplan för området upprättades 1948–50 och området byggdes ut 1950–55. Det utformades som en grannskapsenhet med Kyrkbytorget i centrum. Efter 1980 har större ombyggnader gjorts främst i norra delen runt Grönebacken men miljön som helhet är välbevarad. Områdets stadsplan med torget och en blandning av punkthus och trevåningshus grupperade kring grönytor är tidstypisk.



Ombyggda bostadshus runt Grönebacken med nya putsfäsader och utvidgade balkonger (ovan) utdrag ur Kulturhistoriskt Värdefull Bebyggelse I Göteborg - Ett Program För Bevarande (1999) (till vänster)

Befintlig bebyggelse

Inom den västra delen av planområdet ligger en förskola med sex avdelningar. Förskolan består av en huvudbyggnad i ett plan (fyra avdelningar) samt en tillfällig modulbyggnad med tidsbegränsat lov (två avdelningar). Omgivande bebyggelse utgörs av flerbostadshus i form av sexvånings punkthus och trevånings lamellhus.



Punkthusen runt Grönebacken



Trevåningshus samt gång- och cykelvägen söder om Grönebacken



Bebyggelse runt planområdet sedd från norr



*Förskolan Ekesträdet 13A i Grönebacken
sedd från väster*

Fornlämningar

Det finns inga registrerade fornlämningar inom eller i direkt anslutning till det aktuella planområdet.

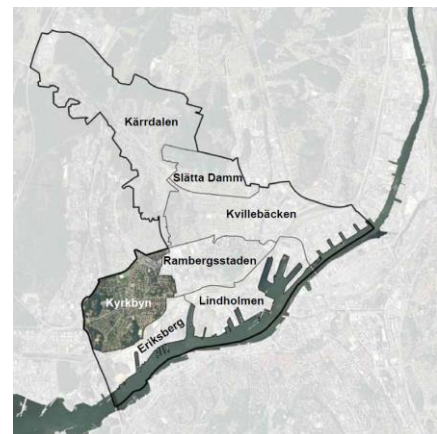
Sociala förutsättningar

Planområdet ligger inom stadsdelsnämnden Lundby och i primärområdet Kyrkbyn.

Ur Lokal kunskapsbasen för Kyrkbyn. Kartan visar primärområdet Kyrkbyns placering inom stadsdelsnämnden Lundby

Statistiken i primärområdet, Kyrkbyn visar bland annat att:

- Åldersfördelningen är nästan samma som i stadsdelen. Andelen barn och ungdomar (0-19) samt pensionärer (65+) är något lägre än genomsnittet i Göteborg.
- Andel av befolkningen som har utländsk bakgrund är lägre än genomsnittet i både stadsdelen och Göteborg.
- Andel av befolkningen som har eftergymnasiala studier är lägre än genomsnittet i både stadsdelen och Göteborg.
- Arbetslösheten är något högre än genomsnittet i stadsdelen men något lägre än genomsnittet i Göteborg.
- Ungdomsarbetslösheten är samma som genomsnittet i stadsdelen men den är något lägre än genomsnittet i Göteborg.
- Medelinkomsten är lägre än genomsnittet i både stadsdelen och Göteborg.



I Kyrkbyn är upplåtelseformerna blandade med en övervägande del hyresrätter och småhus.

Trafik och parkering, tillgänglighet och service

Gator, GC-vägar

Området nås med bil från Eketrägatan i väster.

Gång- och cykelvägnätet är väl utbyggt inom stadsdelen. En gång- och cykelbana och en gångbana finns i området, en i södra delen som går i väst-östlig riktning (gång- och cykel) och en i mitten av området som löper i nord-sydlig riktning (gång). Separerad cykelväg finns längs Soterusgatan drygt 100 m från planområdet.

Parkering / cykelparkering

I närområdet finns stora parkeringsytor på kvartersmark och ett antal mindre parkeringsplatser som är kommunala. Dessa är avgiftsbelagda eller med tidsbegränsning. Området i stort har god tillgång till gatuparkering. Cykelparkering sker på kvartersmark.

Kollektivtrafik

Området har god tillgång till kollektivtrafik. Från hållplats Kyrkbytorget, cirka 160 meter från planområdet, går buss 20, 24 och 32 som alla går i halvtimmestrafik. Cirka 360 meter norr om planområdet finns hållplatsen Eketrägatan med tillgång till spårtrafik, stombuss och ytterligare bussförbindelser. Spårvagnarna har en turtäthet mellan 6-10 minuter (linje 5, 6 och 10), stombuss 16 går i femminuterstrafik i högttrafik. Stombuss 16 avgår även från hållplatsen, Lundby gamla Kyrka.

Service

I Kyrkbyn finns två äldreboende, Byalagsgatan 3 och Fyrväpplingsgatan 5 samt tre förskolor, Eketrägatan 13 A med sex avdelningar (inom planområdet), Åringsgatan 4A med tre avdelningar och Prästvågen 6 med nio avdelningar och nattis. I Kyrkbyn finns även daglig verksamhet och en träffpunkt för äldre.

Lekplatser saknas i stort sett helt i stadsdelen.

På Kyrkbytorget finns dagligvaruhandel, bibliotek, apotek, träningslokaler och mindre servicebutiker. I Eriksbergs köpcentrum, som ligger ca 600 m från Kyrkbytorget, finns ytterligare service med större dagligvaruhandel, systembolag och detaljhandel. Backaplan som är under omvandling och förnyelse för att utvecklas till ett regionalt centrum ligger cirka tre kilometer från planområdet.

Teknik

I omgivande gator och GC-vägar finns ledningsnät för vatten- och avlopp samt el- och teleledningar. Befintliga ledningar är kombinerade, det vill säga dagvatten och spillvatten är inte separerade. För att undvika alltför hög belastning på spillvattennätet med risk för breddning som följd är det därför önskvärt att minimera mängden dagvatten som avleds till nätet. Inom området finns också fjärrvärme framdraget.

Störningar

Buller

Stadens kartläggning av trafikbuller visar att de ekvivalenta bullervärdena vid föreslagna bostäder och förskola ligger under 55 dBA. En bullerutredning enligt 4 kap 33a§ bedöms med hänsyn till bullersituationen inte behövas.



Ur Göteborgs Stads kartläggning av trafikbuller. Aktuell område markerat med röd streckad linje. Grön färg innebär bullernivåer mellan 50-55 dBA, områden som saknar färg har lägre bullernivåer.

Stomljud

Vägrafik i tunnel medför normalt inga höga stomljudsnivåer för omgivningen. Det finns en evakuerings-fläkt under planområdet som kan användas tillfälligt. Risken för störningar bedöms dock som låg under förutsättning att maskinell utrustning inom vägtunneln är monterad enligt Trafikverkets direktiv. Se PM för Stomljud tillhörande detaljplanen, upprättat 2019-10-07 av ÄF.

Detaljplanens innebörd och genomförande

Detaljplanen möjliggör byggnation av ny förskola om 8 avdelningar och ca 50 bostadslägenheter. Huvudsaklig markägare inom planområdet är Göteborgs kommun. Hösten 2014 markanvisades området till Botrygg Göteborg AB ("Exploatören").

En markanvisning innebär att en exploatör under en begränsad tid har ensamrätt att förhandla med kommunen om villkoren för att utveckla och förvärva ett visst markområde för bebyggelse. Om kommunen godkänner det förslag som utvecklas är avsikten att exploatören ska förvärva marken för ett marknadsmässigt pris när detaljplanen vunnit laga kraft. En förutsättning för markförvärv är att nödvändiga avtal om genomförande av detaljplanen tecknas med exploatören där bland annat villkor för kostnader avseende utbyggnad av kommunaltekniska anläggningar (gator, parker etc.) regleras.

I samband med genomförandet av detaljplanen ska avtal om genomförande och marköverlåtelse tecknas mellan kommunen och exploatören.

Kommunen är huvudman för allmän plats och ansvarar för utbyggnad och framtida drift och underhåll. Exploatören är ansvarig för samtliga åtgärder och kostnader inom kvartersmark.

Bebyggelse

Målet med den nya bebyggelsen vid Grönebacken är att komplettera den kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsen på ett varsamt sätt så att det öppna och luftiga uttrycket kring parken i huvudsak bevaras. För att uppnå detta placeras den nya bebyggelsen i utkanten av parken i söder, i anslutning till befintlig gång- och cykelväg. Bebyggelsen är utformad som punkthus med en lägre sammanlänkande volym i mitten. Förskolan föreslås inrymmas i de två nedre planerna av punkthusen samt mittenvolymen. I det nära perspektivet längs gatan, kommer byggnaden inte att uppfattas som punkthus. Punkthusen kommer dock att uppfattas för dem som rör sig igenom parken ifrån norr.

Befintliga punkthus kring parken består av två sammanfogade byggnadskroppar. Sannolikt är detta gjort för att ge bästa möjliga dagsljusförhållanden i lägenheterna, men resultatet är också att byggnaderna upplevs som relativt nätta. Lamellhusen är vinkelbyggnader i tre plan.

För att tillkommande punkthus uttryck ska harmoniera med befintlig bebyggelse finns planbestämmelser rörande volymernas utformning samt balkonger. Utgångspunkten är att föreslagen bebyggelse bryts upp i minst tre volymer. Detta styrs i detaljplanen genom utformning av byggrätten, samt med tillåtna höjder.

Att ytterligare artikulera fasaden, till exempel genom fasadförskjutningar i djupled, är önskvärt. Också små förskjutningar gör att byggnaderna uppfattas som nättare. Fasadförskjutningen kan förstärkas med hjälp av färgsättning eller material som avviker i textur. Skillnader i kulörstyrka, glanstal eller textur bör dock inte vara så stora att det blir en accent.

I planen föreskrivs att punkthusens fasader ska utföras med ljus fasadkulör och puts. Fasadkulören ska ligga inom den gultonade halvan av NCS-systemet och innehålla minst 10 och max 50% svarthet samt maximalt 40% kulörthet. Valet av fasadkulör ska harmonisera med omgivande punkthusbebyggelse från 50-talet som har ljusa och varma fasadkulörer. För mittenbyggnaden föreskrivs inte puts utan volymen kan utformas med avvikande fasadmaterial.

Den lägre volymen mellan punkthusen föreslås i två plan, men eftersom förskolor har högre krav på ventilation och dylika installationer kommer höjden ungefär att motsvara tre bostadsvåningar.



Illustration av tillkommande byggnad ifrån norr (parken).



Illustration av byggnaderna i sitt sammanhang med befintliga punkthus (vänster i bilden) och lamellhus (bakom tillkommande byggnad). Bilden är tagen från norr (parken). Illustrationer Tengbom

Den nya bebyggelsen placeras i den södra delen av parken för att kunna behålla en större, sammanhängande parkyta. Gårdens storlek följer Göteborgs stads riktlinjer för uteyta vid förskolor och motsvarar 35 m²/barn.

Tomten som idag rymmer förskola planläggs som PARK och den befintliga förskolan rivs. För denna del har genomförandetiden förskjutits med 3 år. Detta för att möjliggöra att den befintliga förskolan (4 avdelningar) ska kunna kvarstå under en övergångsperiod om max 3 år efter att den nya förskolan är inflyttad. I stadsdelen står flera förskolor inför om- och tillbyggnad och de fyra avdelningar som har permanent bygglov planeras att användas som evakueringslokaler under utbyggnadsfasen.

Att använda befintliga lokaler för evakuering under en övergångsperiod betyder att byggnader med tidsbegränsat lov inte i samma utsträckning behöver uppföras i andra parkområden runt om i stadsdelen och att de barn som tillfälligt behöver flytta ut ur sin förskola kommer till en förskola där lokaler och utemiljö redan är färdiga och väl fungerande.

En solstudie har utförts som redovisar solförhållanden vid vårdagjämningen och sommarsolståndet. Se figurerna på nästa sida.

Skuggningspåverkan för omgivande bebyggelse är begränsad. Punkthuset i väster påverkas dock till viss del sommartid under kväll och eftermiddag.

Solstudierna visar även att förskolegården kommer påverkas av slagskuggor från de två punkthusen under stora delar av året och dygnet. Dessutom bildas det en mer kompakt skugga direkt norr om förskolebyggnaden. Förskolegården är dock så pass långsträckt att den övre delen av gården kommer vara solbelyst. I denna del finns högväxta träd där trädens löv- och grenverk ger en behagligt silad skugga. Vid utformning av gården är det viktigt att ta hänsyn till solförhållandena.

Vårdagjämning 20 mars.



KI 8.00



KI 10.00



KI 12.00



KI 14.00



KI 16.00



KI 18.00

Sommarsolstånd 21 juni



KI 8.00



KI 10.00



KI 12.00



KI 14.00



KI 16.00



KI 18.00

Illustrationer Tengbom.

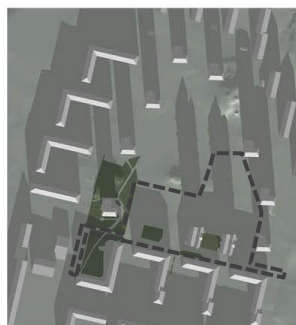
Midvintersolstånd 20 december.



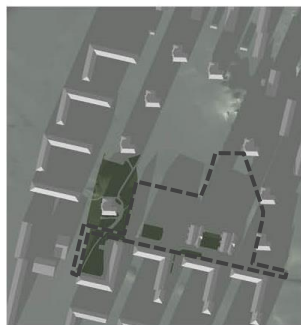
KI 8.00



KI 10.00



KI 12.00



KI 14.00



KI 16.00



KI 18.00

Trafik och parkering

En trafikstringsberäkning har gjorts för planförslaget där det framkommer att trafikflödet är så pass lågt att en bullerberäkning inte är nödvändig. Med dagens fördelning mellan olika färdmedel beräknas antalet till ca 358 fordonsrörelser/dygn varav 2 är godstransporter (främst matleveranser till förskolan). Där till kommer renhållningsfordon fyra gånger/vecka. Antalet avfallstransporter kan dock variera beroende på hur avfallshanteringen utformas och anordnas.

I beräkningen är även resor med bil för att hämta och lämna barn inkluderade även om det för dessa planeras att de ska parkera vid Eketrägatan och gå den sista biten.

Gator, GC-vägar

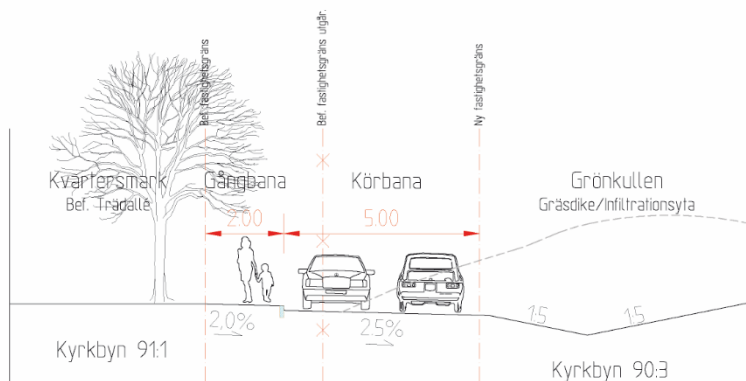
Ett trafikförslag har tagits fram för detaljplanen. Befintlig gång- och cykelväg breddas så att den blir körbar för större fordon. Separat gångbana anordnas på den södra sidan av gatan. Ingen separat cykelbana planeras, cyklister är hänvisade till blandtrafik.

I första hand är det boende och personal till förskolan, samt renhållningsfordon och fastighetsknutna transporter som gatan är tänkt för. Eftersom det inte är möjligt att lösa parkeringar för hämta/lämna till förskolan på eller i direkt anslutning till kvarteretsmarken (se rubrik *Parkering/cykelparkering* samt *Friyta*) är det inte önskvärt att föräldrar till förskolebarnen hämtar/lämnar med bil vid förskolan. Mellan planerad byggrätt och gata finns en remsa med förgårdsmark. Avsikten är att denna yta ska utformas som grön förgårdsmark med gångbana i anslutning till byggnaden. Det är viktigt att barn och föräldrar på ett säkert sätt kan nå entrén till förskolan.

Gång- och cykelvägnätet är väl utbyggt inom stadsdelen. Gång- samt gång och cykelvägen som löper genom planområdet är båda en del av det. Det är viktigt att i

detaljutformningen hantera dessa stråk så att de upplevs som trygga och säkra. Stråken i parken är betydelsefulla också för att nå hållplatsen vid Ekesträsgatan. Planarbetet har inriktats mot att behålla stråken som allmänna.

Leveranser kan stanna i gatan då det är tillåtet att stanna för lastning/lossning av gods på en gata reglerad med parkeringsförbud.



Föreslagen vägsektion inklusive förgårdsmark på kvarterersmark.

Parkering / cykelparkering

Parkering för de tillkommande bostäderna kan lösas i underjordiskt garage. Infarten till garaget placeras i öster och nås från Inäggogatan.

Cykelparkering ska anordnas i cykelförråd och vid entréerna.

Till planen hör en mobilitets- och parkeringsutredning som redovisar p-tal för bostäderna respektive förskolan. I den har en bedömning utifrån platsens och projektets förutsättningar gjorts. Så som tillgång till service och kollektivtrafik, lägenhetsfördelning och föreslagna mobilitetsåtgärder. För bostäderna ger bedömningen ett p-tal om 0,45 bilplatser/lägenhet och 2 cykelplatser/lägenhet. För förskolan bedöms det behövas 13 p-platser för besökande (hämta och lämna) och 4 personalparkeringar.

Besöksplatserna föreslås, liksom idag, på allmänplats inom befintlig p-yta längs Ekesträsgatan. Personalparkering kan tillskapas i garaget. För förskolan planeras cirka 40 cykelplatser. I mobilitets- och parkeringsutredningen ingår också mobilitetsåtgärder som exploitören tar på sig att utföra för att göra det lättare att välja bort bil som huvudsakligt färdmedel. Avtal avseende mobilitetsåtgärder ska upprättas mellan Botrygg och Göteborgs stads trafikkontor innan planen antas.

Anledningen till att besöksparkeringar inte förläggs på kvarterersmark är att parkrummet ska värnas. Miljön kring befintlig förskolan är idag bilfri.

Genom att besöksparkeringar för förskolan placeras vid Ekesträsgatan likt idag begränsas trafikmängden på den nya gatan samt andelen parkyta som tas i anspråk för exploateringen.

Avtal om personalparkering i garage kan tecknas mellan exploitören och hyresgästen för förskola.

Tillgänglighet och service

Tillgängligheten till förskolan förbättras genom att trafik tillåts köra igenom området samt att ett gångstråk skapas innanför de kommunala parkeringsplatserna längs Eke-träsgatan, genom att parkeringsplatserna flyttas närmare körbanan.

Med ett genomförande av planen stärks den offentliga servicen i stadsdelen i form av att fler förskoleplatser tillkommer. I och med att befintlig förskola kommer finnas kvar under en övergångsperiod kan planen också bidra med evakueringslokaler. Lundby står inför en period av om- till- och nybyggnad av flera förskolor och behovet av evakueringslokaler bedöms vara stort under utbyggnadsfasen.

Befintlig service i stadsdelen får ett ökat kundunderlag och ges därför bättre förutsättningar för att kunna kvarstå. Med återförandet av befintlig förskolas tomt till park och kompensationsåtgärder för bortfall av ekosystemtjänster stärks parken som mötesplats.

Friytor

Detaljplanen innebär att befintlig parkmark tas i anspråk för byggnation av bostäder. Men också att mark som idag är bebyggd återförs som park. Påverkan på parken har begränsats genom att integrera förskola och bostäder i en byggnad i parkens utkant, så att en så stor, sammanhållen parkyta som möjligt kvarstår.

Parken har idag sociotopsvärden lek och vila och rymmer flera ekosystemtjänster. En bedömning av behovet av kompensationsåtgärder har gjorts tillsammans med park- och naturförvaltningen, fastighetskontoret och miljöförvaltningen. Följande ekosystemtjänster och sociotopvärden har bedömts påverkas i sådan utsträckning att kompensationsåtgärder är lämpliga: grön oas, vila, pic-nic, lek, sällskapslek samt lokalklimat. (Se även rubrik ”Kompensationsåtgärder”)

Syftet är att området norr om den planerade förskola ska användas som förskolegård. Utelektytan motsvarar 35 m²/barn. Gården närmast parken utformas som en övergång till parkområdet, med en stor andel gröna ytor och träd. Närmre byggnaden kan gården försees med lekytor för de yngre barnen.

Mellan den planerade byggnaden och gata föreslås en ca 2,5 meter bred remsa med förgårdsmark. Avsikten är att ytan ska utformas med planteringar och gångbana.

Avgränsningen av förskolegården bör gestaltas på ett tilltalande sätt så att parkmiljön värnas. Exempelvis genom att kombinera staket och häck.

Uteplats för boende föreslås i första hand i form av en takterrass ovan förskolan. I viss utsträckning kan även ytor kring förskolan användas för utevistelse av de boende, under kvällar och helger. I närområdet finns god tillgång till allmänna parkytor.

Naturmiljö

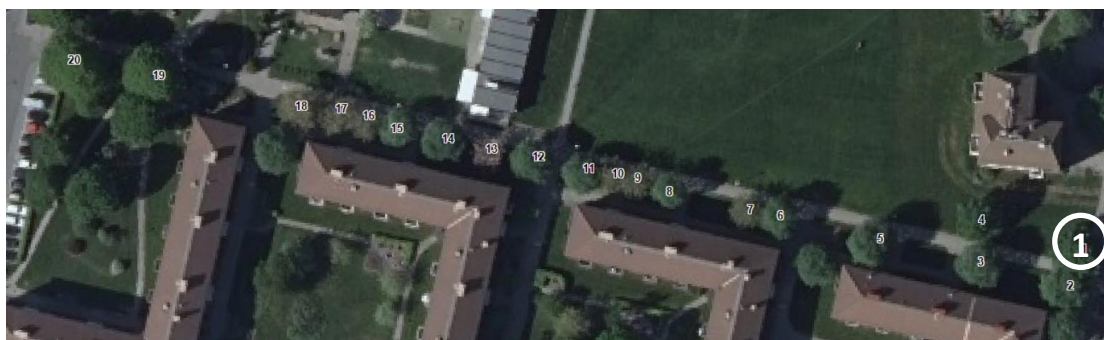
Söder om planområdet finns en enkelsidig allé bestående av oxel, körsbär och alm. Trädraden bedöms ha ett påtagligt naturvärde och är biotopskyddad. För att minimera påverkan föreslås gångbanan förläggas söder om lokalgatan då gångbanan kräver grundare överbyggnad. Dessutom krävs inte samma fria höjd vid gångbana som vid gata, vilket innebär att alléträden behöver beskäras i mindre omfattning.

Åtgärder ska vidtas för att minimera påverkan på allén under byggtiden. Rotkartering har utförts för att undersöka hur rötterna ligger i förhållande till befintlig gång- och cykelväg. Vid anläggandet av gångbana ska maskiner av mindre storlek användas för att minska trycket på jorden. Den nya gatan anläggs med skelettjord vilket ger förutsättningar för livskraftiga träd.

Kronbeskrining kommer behöva ske för att fordon inte ska köra sönder träden i allén. Arbeten invid träden ska utföras i samråd med Park- och naturförvaltningen och övervakas av arborist.

Vid infarten från Inärogatan till befintlig gång- och cykelväg finns en lind som ingår i en enkelsidig allé om fem träd längs med Inärogatan. Även denna allé omfattas av biotopskydd. Linden kommer i samband med utbyggnad av allmän plats, lokalgata behöva tas ned. Bredvid linden utmed befintlig gång- och cykelbana finns en sykomorlön som också kan komma att påverkas.

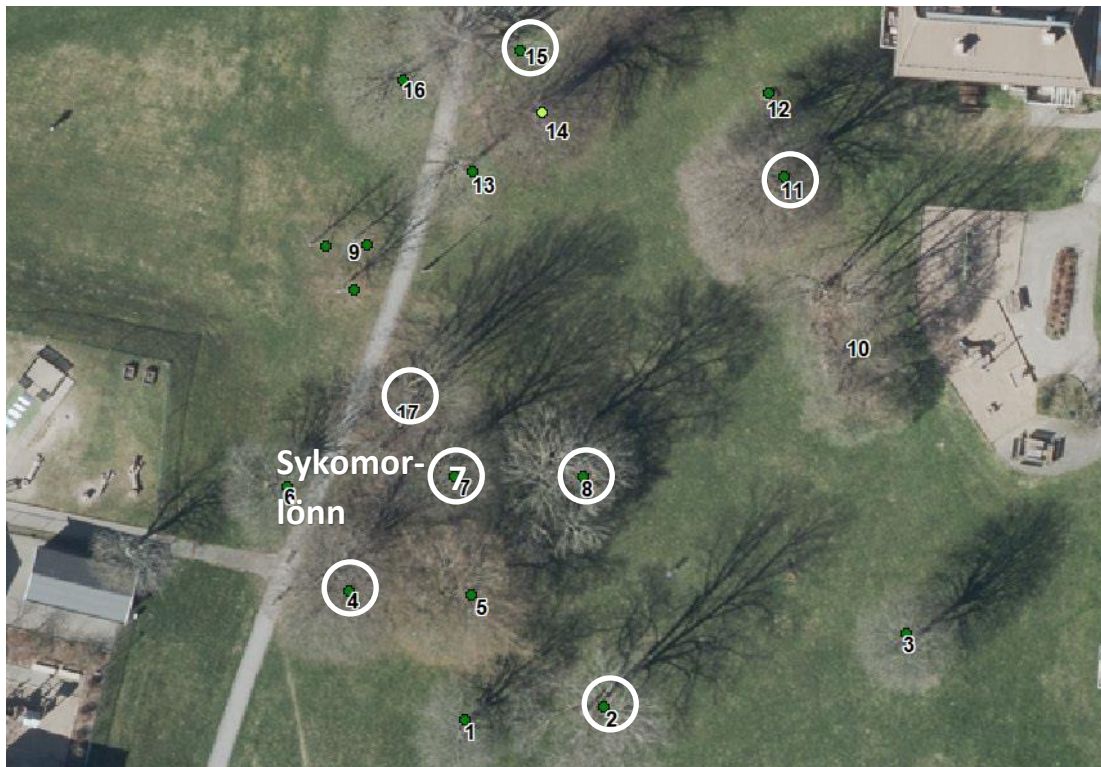
Länsstyrelsens har genom beslut 2019-11-05 beviljat dispens för att ta bort ovanstående två träd. Beslutet gäller under förutsättning att detaljplanen vinner laga kraft. De träd som dispensen omfattar ska ersättas med ett nytt träd för varje träd som avverkas.



Alléträd längs befintlig gång-cykelväg. Nr 1, Lind som behöver tas ned.

Inom blivande kvartersmark och förskolegård i den norra delen av planområdet finns grupper med grövre lövträd. Flera träd har en stamdiameter mellan 30-75 centimeter. De träd som bedöms vara mest värdefulla att spara är hotade och rödlistade almar (nr 2, 4, 11, 15, 17), en ask (nr 8) samt en sykomorlön (nr 7) som har en stamhållighet och därmed räknas som ett särskilt skyddsvärt träd. Ifall ett särskilt skyddsvärt träd skall tas ner, krävs ett samråd (så kallat 12:6-samråd) med länsstyrelsen.

Inom den norra delen av planområdet finns en bestämmelse om att träd med en diameter över 30 centimeter inte får fällas, såvida inte detta krävs av säkerhets- eller naturvårdsskäl. Inom samma område krävs marklov för fällning av träd. Bestämmelsen syftar till att skydda naturvärden kopplade till äldre uppvuxna träd, skapa en lummig övergång till parkområdet, samt att bevara goda lekmiljöer för barn.



Inventering av grövre lövträd inom planområdet, särskilt bevarandevärda träd är markerade med vit ring. Nr 7, Sykomorlön.

Sociala aspekter och åtgärder

En inventering av området har gjorts med hjälp av verktyget för socialkonsekvensanalys (SKA). Detta tillsammans med tidigare dialogarbete i Kyrkbyn visar bland annat att:

- Boende och besökande upplever området som mysigt, grönt, lugnt, trevligt och luftigt.
- Gång- och cykelnätet är välutbyggt och det finns bra tillgång till service och kollektivtrafik.
- Det finns bra och barnvänlig tillgång till grönområden som till exempel Grönebacken.

Det behövs bättre möjlighet för möten och kontakter, ökad trygghet på allmänna platser (bland annat Ekesträsgatan och Grönebacken) och bättre möjlighet till lek för barnen (antingen i bostadsgårdar eller i allmänna parker). Förutom SKA-arbetet har ytterligare ett dialogarbete genomförts med två förskolegrupper. Den ena gruppen från Ekesträsgatans förskola som ligger inom planområdet och den andra gruppen från Åringsgatans förskola som ligger i Byabacken utanför planområdet. Åringsgatans förskola har en liknande situation vad gäller läget i förhållande till en angränsande park. Syftet med dialogarbetet är att undersöka hur barn upplever sin närmiljö samt parken och

dess gränser. Slutsatser från dialogarbetet är att förskolans utemiljöer spelar en lika stor pedagogisk roll som dess innemiljöer, att de riktlinjer som finns för ytstorlek per barn är relevant och att den yta som offras inte kan ersättas av offentliga ytor, även om dessa också är värdefulla som utflyktsmål.

Dialogarbetet pekar tydligt på ökad stress och oro i barngrupper som trängs på otillräckliga ytor samt att barngrupper som har fullgoda ytor att röra sig på ges en större individuell frihet och möjlighet att välja nivå av deltagande.

Det är viktigt att utforma ytorna så att de tillgodoser olika barns olika behov. Det är också viktigt att pedagogerna har en tillfredsställande och väl fungerande arbetsmiljö. För att säkerställa lyckade miljöer rekommenderas att alla användare, barn och pedagoger, göras delaktiga i den slutliga utformningen av dessa miljöer.

Utifrån ovanstående analyser bedöms förslaget innebära:

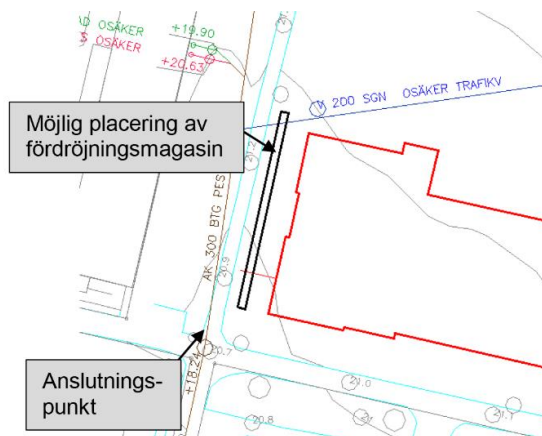
- Större variation av både upplåtelseform och lägenhetsstorlekar genom att större lägenheter och lägenheter upplåtna med bostadsrätt kan tillskapas. Detta saknas idag i Kyrkbyn.
- Utökning av förskoleverksamheten för att uppfylla behovet som finns i stadsdelen.
- Att Grönebacken storleksmässigt inte längre är kvalificerad för att vara en stadsdelspark.
- Ökad användning av parken med därpå följande slitage.
- Jämfört med befintlig förskola en större andel friyta per barn.
- Minskad säkerhet för förskolebarnen i samband med byggnationen samt till följd av den nya trafiksituationen med gata utanför förskolan.

För att förbättra trafiksäkerheten föreslås en separat gångbana längs den nya gatan och också i anslutning till parkeringen på Eketrägatan. Den nya gatan kommer att korsa den befintliga gångvägen som ansluter söderifrån från Byabacken och går vidare norrut genom parken. Det är lämpligt att denna korsningspunkt hastighetssäkras. (se även rubriken *Gator, GC-vägar* samt *Kompensationsåtgärder*.)

Teknisk försörjning

Dagvatten och skyfall

Den yta som föreslås för bebyggelse fungerar idag som en översilningsyta där vatten från kringliggande bebyggelse och från parken rinner ytlede och avvattnas till en befintlig kombinerad ledning.



Figur från dagvattenutredning.

Då jorden under det översta mullagret består av lera är förutsättningarna för infiltration mycket dåliga inom planområdet. För att undvika att ett instängt område skapas norr om den tillkommande byggnaden är det viktigt att tomten/förskolegården höjdsätts på ett sådant sätt att ett nytt lågstråk bildas där skyfall kan avledas bort från byggnadens fasad och vidare till föreslaget födröjningsmagasin och avledningspunkten.

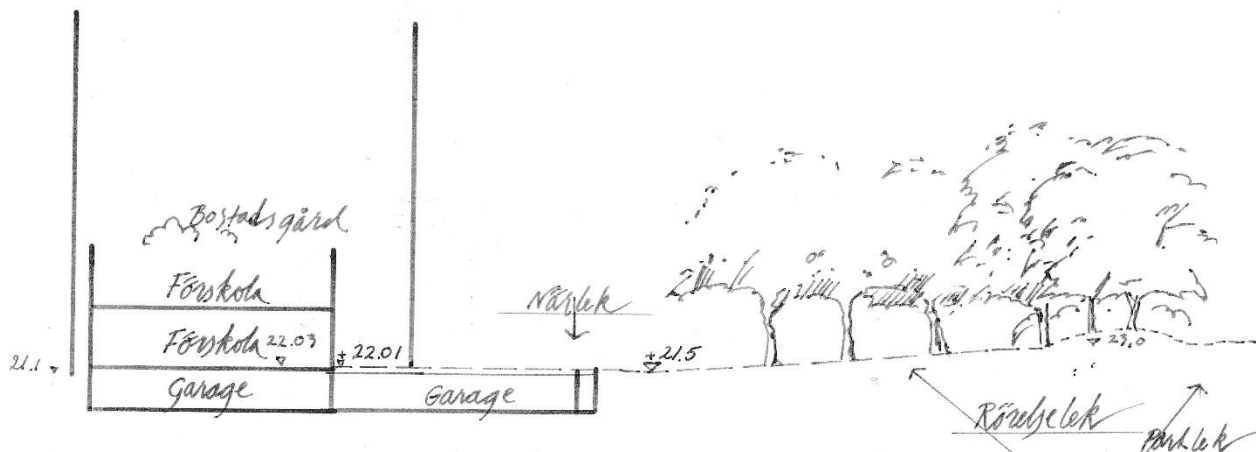


Bild: Förslag på höjdsättning inom kvartersmark.

Dagvatten från gatan föreslås ledas ytligt till ett växtklätt låglutande dike/översilningsyta inom tillkommande parkområde, längs befintlig förskola. Översilningsytan byggs ut i samband med Gatan.

Norr om befintlig förskola finns en lågpunkt som i dagsläget fungerar som översvämningssyta vid skyfall. Denna lågpunkt förslås kvarstå.

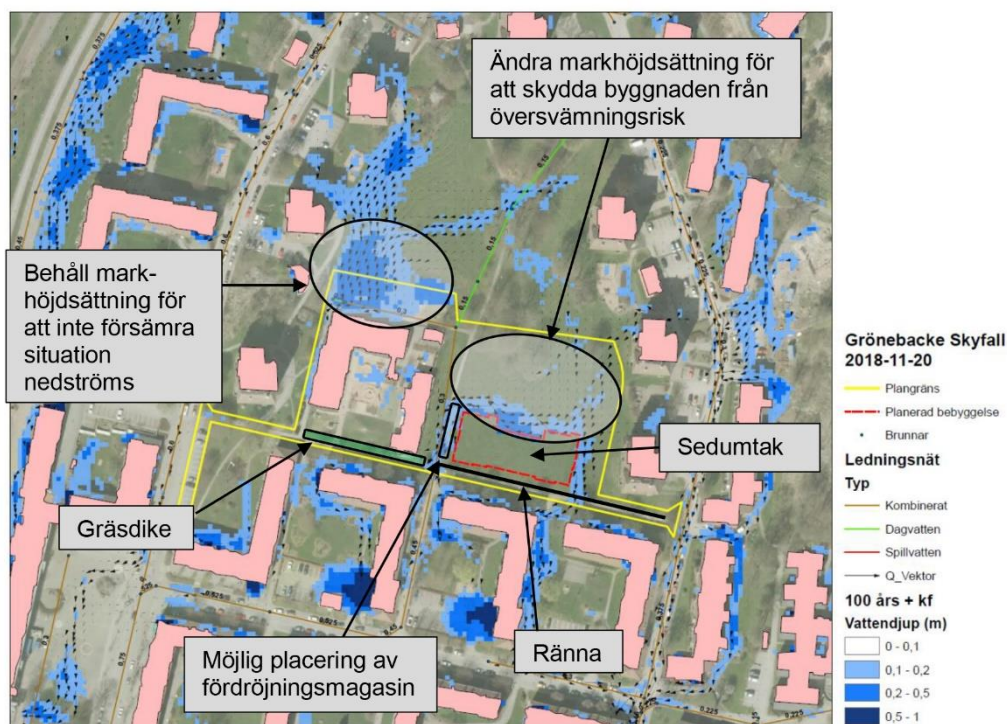
För att inte bidra till ökade vattenflöden begränsas andelen hårdgjord yta genom planbestämmelse i den norra delen av planområdet där minst 75 % av marken ska vara genomsläpplig.

Dagvatten ska som utgångspunkt tas om hand inom den fastighet där dagvattnet genereras. Det föreslås i detta fall ske genom att fördröjningsmagasin placeras väster om tillkommande byggnad, mellan byggnad och befintlig gångväg. Fördröjningsmagasin kan, beroende på grundvattennivåerna inom området, komma att behöva utföras täta. Volym och läge för magasin och nya ledningsdragningar redovisas i medföljande dagvattenutredning.

Den användning som föreslås är av sådan art att föroreningsgraden bedöms bli låg. Rening av dagvatten inom kvartersmark kan ske genom att den lägre byggnadsdelen förses med grönt tak/planteringar. Punkthusens tak bör dock inte utföras som sedumtak med hänsyn till kulturmiljön.

Planen förväntas inte medföra negativ påverkan på MKN för vatten.

Dagvatten från gata förslås ledas till ett översilningsdike inom parkmark. Föroreningsberäkningar visar att halterna ökar något efter exploatering p.g.a. att biltrafik kommer att öka i området. Med rening i gräsdike eller översilningsyta uppnås kraven som Göteborgs stad ställer på dagvattenkvalitet.



Föreslagen dagvattenhantering, illustration från dagvattenutredning (Göteborgs stad Kretslopp och vatten)

Vatten och avlopp

Befintliga kombinerade avloppsledningar går i GC-banan mellan Inärogatan och Ekesträsgatan.

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

Ledningsutbyggnad och eventuella behov av sprängning bör samordnas med grundläggningsarbeten för punkthusen för att minska risk för skador på nya ledningar och byggnader.

Värme

Föreslagen ny bebyggelse kan anslutas till befintligt fjärrvärmenät i flera olika punkter.

El och tele

El och tele bedöms kunna anslutas till befintligt nät.

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

Renhållningsfordon kan, liksom transporter av mat och liknande till förskolan angöra fastigheten via befintlig gång- och cykelväg, som planläggs som gata. Gatan avses breddas så att den blir körbar för större fordon och förses med en gångväg längs vägens norra sida. Utgångspunkten är att renhållningsfordon och transporter stannar på gatan och några separata angöringszoner planeras inte. Soprum planeras integrerade i byggnaden ska inredas med kärl för minst åtta fraktioner. Soprummet nås via gatan. Miljörum med omgivningar ska utformas i enlighet med Göteborgs Stads föreskrifter för avfallshantering.

Räddningstjänst

Tillgängligheten för räddningstjänsten bedöms vara god. Samtliga entréer nås från gatan och de planeras att utföras så att utrymning kan ske utan assistans från räddningstjänst.

Räddningstjänstens insatstid i området understiger normalt 10 minuter.

Kapaciteten på allmänt ledningsnät för dricksvatten medger uttag av brandvatten motsvarande områdestyp A2. En ny brandpost med kapacitet 20 l/s behöver sättas i slutet av den nya vattenledningen för att försörja ny bebyggelse med brandvatten.

Övriga åtgärder

Geotekniska åtgärder

Geoteknisk utredning genomförd 2015-07-03 och Geotekniskt PM daterat 2019-11-15 redovisar preliminära geotekniska rekommendationer och krav för mark och grundläggning av byggnader.

Släntstabilitet

Jorden innehåller silt och är flytbenägen vilket måste beaktas vid schaktningsarbeten och utformning av slänter. Schaktslänter kan exempelvis skyddas med presenningar eller ett lager makadam medan permanenta skärningsslänter bör skyddas med t ex grovkornig jord eller sådd.

Schakt kan utföras ned till ett djup av ca 2,5 m med tillfredsställande säkerhet mot markbrott under förutsättning att släntlutningen är 1:1.5 eller flackare och att grundvattentrycket i friktionsjord under kvarvarande lera sänks av. Av utrymmesskäl krävs

sannolikt en tillfällig spont för att utföra djupare schakter utmed områdets södra gräns.

Grundvatten

Risk finns för bottenuppträckning vid schakt för garage. Vid högt stående grundvattenyta kan sänkbrunnar eller så kallade wellpoints behövas för att sänka av grundvattnetryck i friktionsjorden tillfälligt. Schakten kommer även att behöva länshållas.

Schakt- och grundläggningsarbeten kan vid behov utföras inom en tät spontkonstruktion och på så sätt minimera grundvattenpåverkan i omgivning.

Eftersom grundvattnet står relativt högt behöver det underjordiska garaget utföras vattensäkert. Detta säkras genom en planbestämmelse på plankartan.

Grundläggning

Med hänsyn till rådande jorddjup bedöms att åtminstone den sydvästra delen av byggnaden kommer att grundläggas med spetsburna pålar. För övriga delar kan plintar ned till berg vara en möjlig lösning. Om olika val av grundläggningssätt görs för respektive byggnadsdel ska grundläggningens styvhet beaktas så att skadliga deformationer inte uppstår i överliggande konstruktion.

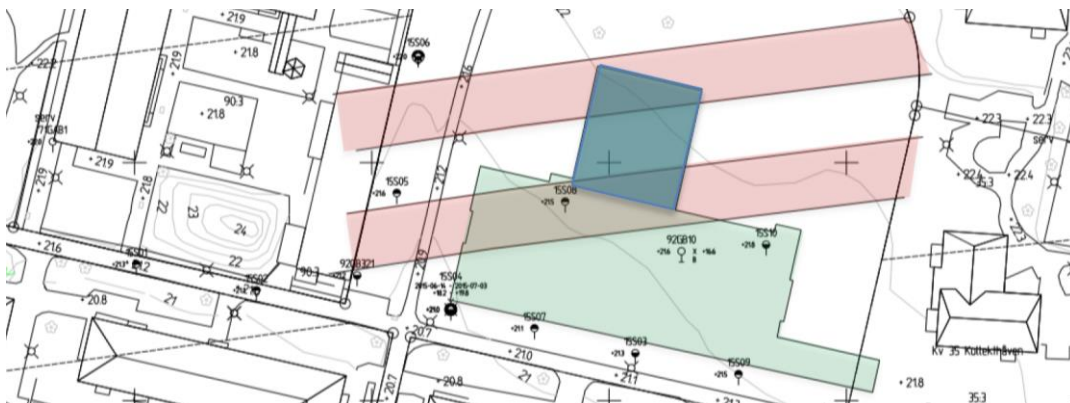
Låga byggnader (1 våning) som medför liten last kan grundläggas på kantförstyvad platta av betong under förutsättning att grundvattennivån inte sänks.

Inför detaljprojektering av byggnader ska kompletterande geotekniska undersökningar utföras i syfte att detaljbestämma jorddjup, jordegenskaper och grundvattenförhållanden.

Pålnings- och spontningsarbeten kan medföra skadliga vibrationer för angränsande byggnader. En riskanalys med tillhörande föreskrifter angående tillåtna markvibrationer vid markarbeten bör därför upprättas inför genomförandet.

Lägsta schaktningsnivå

Planbestämmelsen avseende lägsta schaktningsnivå +16 m, baseras på angivet skyddsområde för Lundbytunneln. Bestämmelserna om lägsta schaktningsnivå redovisas i vägplan/arbetsplan för Lundbytunneln (väg E6.21 Lundbyleden). Om bergschakt erfordras bedöms avståndet ned till befintliga tunnlar vara tillräckligt för att inte medföra risk för påverkan på tunnlar. Sprängningsarbetena ska dock utföras skonsamt och förfarandet ska beskrivas av bergsakkunnig. (Geotekniskt PM daterat 2019-11-15)



Markmiljö

Utifrån studier av historiska kartor och foton förefaller planområdet enbart använts för odling innan området blev park. Den geotekniska utredningen indikerar inte heller att uppfyllnad har gjorts av marken med undantag för bärlager under gång- och cykelvägar.

En miljöteknisk markundersökning har utförts (2019-10-11) som påvisar föroreningshalter under Naturvårdsverkets generella riktvärden för känslig markanvändning (KM), förutom i en provtagningspunkt där halter avseende kobolt över KM påträffats.

Mot bakgrund av de sammanlagda undersökningsresultaten bedöms den totala föroreningsnivån inom undersökningsområdet vara liten. Påträffad föroreningshalt bedöms även främst finnas i den översta metern av marken. Föroreningen kan avgränsas eller uteslutas genom kompletterande provtagning i samband med exploateringen av området. Om förorenade massor bekräftas ska de omhändertas.

Enligt MB kapitel 10§11 ska den som äger eller brukar en fastighet genast underrätta tillsynsmyndigheten om det upptäcks en förorening. Innan eventuell efterbehandlingsåtgärd sätts in ska kontakt med tillsynsmyndigheten upprättas enligt 28§ förordningen (1998:899) miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd.

Arkeologi

Inga kända fornlämningar finns inom eller i direkt anslutning till området. Det krävs, enligt Länsstyrelsens kulturmiljöenhet samt enligt stadsmuseet, inte någon arkeologisk utredning inför byggnation inom området.

Buller

En kartläggning av trafikbuller visar att de ekvivalenta bullervärdena ligger under 50 dBA där det föreslås bostäder och förskola. Det innebär att både bullerförordningens (SFS 2015:216) riktvärden för buller vid bostäder och naturvårdsverkets/ folkhälsomyndighetens riktvärden för buller på skolgårdar klaras inom området.

Någon ytterligare bullerutredning behöver med hänsyn till bullersituationen inte göras. Trafikintensiteten kommer att vara mycket låg och för förskolegården utgör byggnaden ett bullerskydd.

<i>Del av skolgård</i>	<i>Ekvivalent ljudnivå för dygn (dBA)</i>	<i>Maximal ljudnivå (dBA, Fast)</i>
<i>De delar av gården som är avsedda för lek, vila och pedagogisk verksamhet</i>	50	70
<i>Övriga vistelsezoner inom skolgården</i>	55	70

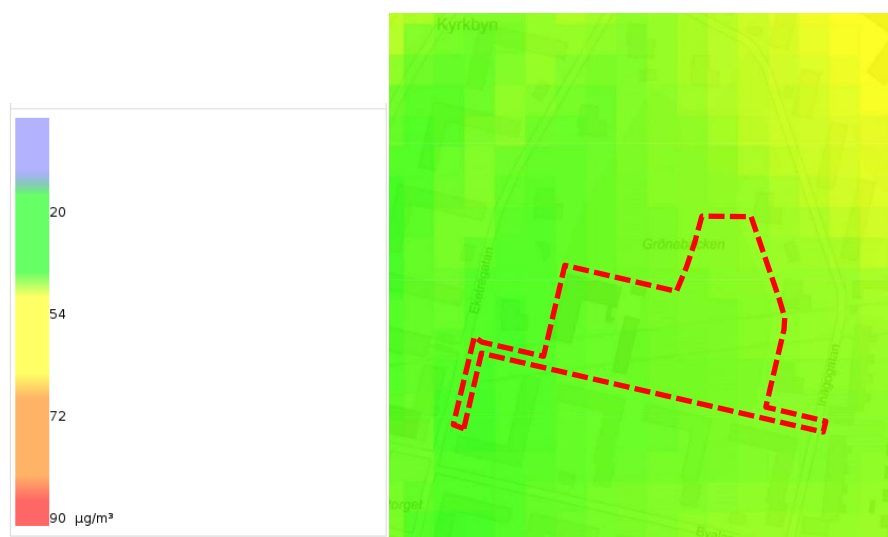
Naturvårdsverkets/Folkhälsomyndighetens riktlinje för buller från väg- och spårtrafik vid nya förskolegårdar. (Naturvårdsverkets hemsida 2018-12-10)

Luft

Luftkvaliteten inom området är god. För förskolegård och bostäder kan sannolikt Göteborgs stads miljömål (*Årsmedelvärdet för kvävedioxid (NO_2) ska underskrida $20 \mu\text{g}/\text{m}^3$*) komma att klaras.



Årsmedelvärde för kvävedioxid inom planområdet, årsmedelvärdets gränsvärde (MKN luft) är $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$



Timmedelvärde för kvävedioxid inom planområdet, timmedelvärdets gränsvärde (MKN luft) är $90 \mu\text{g}/\text{m}^3$. Timmedelvärdet är vanligtvis det gränsvärde som är svårast att klara.

Kompensationsåtgärd

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

En utvärdering av behovet av kompensationsåtgärder har gjorts i samråd med berörda kommunala förvaltningar.

Följande värden har bedömts bli negativt påverkade av byggnationen och ska kompenseras: Lek och sällskapslek, vila, picknik, estetik, lokalklimat.

Lokalklimatet kan påverkas negativt om träd behöver tas ned. Fem träd har bedömts kunna bli påverkade till följd av närheten till staket, gata eller etableringsområdet. Dessa träd föreslås ersättas, förslagsvis inom Grönebacken.

Inom Grönebacken föreslås värdena vila och picknik kompenseras, exempelvis genom fler bänkar samt genom ny grusad yta och picknickbord. Under byggskedet kommer parkområdet få en mer undanskymd placering och kompensationsåtgärder föreslås därför i form av tydliggörande av entrépunkter till parken.

Kompensationsåtgärder föreslås även genom satsningar i den närliggande parken Byabacken i form av förbättrad lekmiljö.

Fastighetsindelning

Fastighetsindelningsbestämmelserna, Akt 1480K-III-4181 och 1480K-III-4200, inom fastigheterna Kyrkbyn 35:3, 90:2 och 90:3 upphävs inom detaljplaneområdet. I övrigt finns ingen bestämmelse kring fastighetsindelningen i detaljplanen.

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.

Lokalförvaltningen ansvarar för att, i samverkan med park- och naturförvaltningen, återföra befintlig förskoletomt som park.

Anläggningar inom kvartersmark

Exploatören ansvarar för utbyggnad m.m. av anläggningar inom kvartersmark för BSP₁-ändamål i detaljplanen.

Anläggningar utanför planområdet

Kompensationsåtgärder kommer delvis att anläggas utanför planområdet och i den närliggande parken, Byabacken.

Drift och förvaltning

Kommunen, genom trafiknämnden, ansvarar för drift och förvaltning av allmän plats GATA inom planområdet.

Kommunen, genom park- och naturnämnden, ansvarar för drift och förvaltning av allmän plats PARK inom planområdet.

Exploatören ansvarar för drift och förvaltning av kvartersmark för BSP₁-ändamål inom planområdet.

Fastighetsrättsliga frågor

Mark ingående i allmän plats, inlösen

Detaljplanen medför en rättighet och skyldighet för kommunen att lösa in mark för allmän plats. Berörda fastigheter framgår i avsnittet om fastighetsrättsliga konsekvenser.

Fastighetsbildning

Fastighetsbildning ska ske i enlighet med detaljplanen.

Delområde av kommunägd fastighet som utgör kvartersmark i detaljplanen ska avstyckas till lämplig exploateringsfastighet. Delområden som utgör allmän plats i detaljplanen ska överföras till lämplig kommunägd fastighet. Berörda fastigheter framgår i avsnittet om fastighetsrättsliga konsekvenser.

Gemensamhetsanläggningar

Detaljplanen föreskriver inte att bildande av gemensamhetsanläggning är nödvändig för detaljplanens genomförande. Frågan om bildandet av eventuell gemensamhetsanläggning prövas vid lantmäteriförrättning.

Servitut

Inom planområdet finns befintligt officialservitut för underjordisk tunnel, lantmäteriakt 1480K-1993F325.1. Servitutet ska utökas till att även omfatta kvartersmark för BSP₁-ändamål i detaljplanen.

Detaljplanen föreskriver i övrigt inte att om- eller nybildning av servitut är nödvändigt för detaljplanens genomförande. Eventuella om- eller nybildningar av servitut inom planområdet prövas vid Lantmäteriförrättning.

Ledningsrätt

Detaljplanen föreskriver inte att bildande av ledningsrätt är nödvändigt för detaljplanens genomförande. Eventuell ledningsförrättning prövas av Lantmäteriet.

Ledningsägare är skyldiga att bevaka sina rättigheter samt upplysa kommunen avseende projektets påverkan på det egna ledningsinnehavet. Respektive ledningsägare ansöker om ledningsrätt.

Markavvattningsföretag

Det finns inget markavvattningsföretag inom detaljplanerat område.

Ansökan om lantmäteriförrättning

Kommunen, genom fastighetskontoret, ansöker om lantmäteriförrättning för bildande av fastighet för BSP₁-ändamål, för utökning av befintligt officialservitut för underjordisk tunnel samt för överföring av allmän plats till lämplig kommunägd fastighet.

Exploatören ansöker om lantmäteriförrättning för övriga fastighetsbildnings- och anläggningsåtgärder inom kvartersmark för BSP₁-ändamål inom detaljplanen.

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

Fastighetsrättsliga konsekvenser

Fastighet	Erhåller mark	Avstår mark	Markanvändning
Kyrkbyn 35:3		Del av fastigheten regleras till Kyrkbyn 732:556 eller motsvarande kommunägd fastighet	Allmän plats
Kyrkbyn 90:2		Del av fastigheten regleras till Kyrkbyn 732:556 eller motsvarande kommunägd fastighet	Allmän plats
Kyrkbyn 90:3		Fastigheten regleras till Kyrkbyn 732:556 eller motsvarande kommunägd fastighet	Allmän plats
Kyrkbyn 732:556		Del av fastigheten avstyckas till ny fastighet.	Kvartersmark för BSP1-ändamål
Kyrkbyn 732:556	Del av fastigheterna Kyrkbyn 35:3, 90:2 och 90:3 regleras till fastigheten eller motsvarande kommunägd fastighet.		Allmän plats
Ny fastighet	Del av fastigheten Kyrkbyn 732:556 avstyckas till ny fastighet.		Kvartersmark för BSP1-ändamål

Avtal

Befintliga avtal som berörs

Lokalförvaltningen har befintligt avtal för daghem, avtalsnummer KI-1971-0004, som kommer att sägas upp i samband med genomförandet av detaljplanen.

Befintligt officialservitut för underjordisk tunnel, lantmäteriakt 1480K-1993F325.1, ska utökas att även omfatta kvartersmark för BSP₁-ändamål i detaljplanen.

Avtal mellan kommun och exploatör

Innan detaljplanen antas bör genomförandeavtal och avtal om marköverlåtelse tecknas mellan kommunen och exploatören.

I genomförandeaftalet regleras bland annat utbyggnaden av kommunaltekniska anläggningar inom avtalsområdet.

Marköverlåtelseaftalet reglerar överlåtelse av kvartersmark för BSP₁-ändamål i detaljplanen.

Avtal mellan kommun och övriga fastighetsägare

Innan detaljplanen antas bör avtal om fastighetsbildning tecknas mellan kommunen och fastighetsägarna till fastigheterna Kyrkbyn 35:3 och Kyrkbyn 90:2. Fastighetsbildningsavtalen skall reglera erforderliga överföringar av mark för allmän plats i detaljplanen till lämplig kommunägd fastighet.

Avtal mellan ledningsägare och exploatör

Inom kommunägda fastigheter kan finnas ledningar som omfattas av markupplåtelseavtal mellan Göteborg Stad och Göteborg Energi som reglerar Göteborg Energikoncernens ledningar inklusive tillbehör i Göteborgs Stad.

Ledningsägare är skyldiga att bevaka sina rättigheter och samråda med exploatören avseende projektets påverkan på det egna ledningsinnehavet. Vid omläggning av ledningar bör avtal tecknas mellan ledningsägaren och exploatören för att säkerställa åtaganden vad gäller kostnader, utförande samt ledningsrätt.

Dispenser och tillstånd

Länsstyrelsens har genom beslut 2019-11-05 beviljat dispens för att ta bort två träd som bedömts ingå i en biotopskyddad allé. Beslutet gäller under förutsättning att detaljplanen vinner laga kraft. De träd som dispensen omfattar ska ersättas med ett nytt träd för varje träd som avverkas.

I övrigt bedöms detaljplanen inte föranleda arkeologiska slutundersökning, vattendom, m.m. inkl. anmälningsärenden.

Tidplan

Samråd: 1 kvartalet 2019

Granskning: 1 kvartalet 2020

Antagande: 3 kvartalet 2020

Om planen inte överklagas vinner den laga kraft cirka tre veckor efter beslut om antagande tillkännagetts.

Förväntad byggstart: 1 kvartalet 2021

Färdigställande: 1 kvartalet 2023

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. För den del som föreslås återföras som park är genomförandetiden fem år med tre års förskjutning från det datum då planen vinner laga kraft.

Överväganden och konsekvenser

Planförslaget ger ett angeläget tillskott av förskoleplatser och nya bostäder i Kyrkbyn vilket är ett prioriterat mål. Förslaget som helhet bedöms ge vissa negativa effekter i form av minskad andel parkmark samt att parkrummet öppnas upp för trafik. Under en övergångsperiod kommer både befintlig förskola och den nya bebyggelsen finnas på platsen, vilket innebär att upplevelsen av parkrummet påverkas. De negativa effekterna bedöms sammantaget dock som begränsade. Förslaget har anpassats avseende gestaltning och utformning med hänsyn till kulturmiljövärden och den befintliga strukturen med hus i parkmiljö. Nedan redovisas överväganden mellan olika intressen.

Nollalternativet

Nollalternativet innebär att ingen ny detaljplan antas och att området endast utvecklas vidare inom ramen för gällande plan, alltså fyra förskoleavdelningar samt park.

Ur ett perspektiv hindrar detta en förtätning inom området med övergripande målsättningen att komplettera och bygga staden inåt. Dessutom utnyttjas inte möjligheten att öka antalet bostäder där det finns en befintlig infrastruktur, service och god tillgång till kollektivtrafik och rekreationsområden.

Ur ett annat perspektiv så står parkens värden idag opåverkade.

Sociala konsekvenser och barnperspektiv

Planen innebär att fler förskoleplatser och också nya bostäder kan tillkomma i stadsdelen. Fler boende innebär bättre förutsättningar att befintlig service inom stadsdelen kan kvarstå eftersom kundunderlaget ökar.

Förslaget uppfyller stadens riktlinjer avseende utelektyta vid förskolor. Det innebär att utemiljöer som ger bra förutsättningar för motorisk och kognitiv utveckling hos barnen kan tillskapas, och minskar slitaget på gården. Men det innebär också att en stor del av parkområdet övergår till att vara privat. Ambitionen är att förskolegården ska vara tillgänglig efter skoltid, men detta kan inte säkerställas i detaljplan.

Jämfört med dagens situation så innebär också byggnadernas höjd en påverkan på parkmiljön i och med att dessa kommer att ge skuggningseffekter, samt att byggnaderna kommer vara visuellt mer påtagliga än den befintliga förskolebyggnaden. Fler barn på förskolan och fler boende som använder parken innebär också ett ökat slitage på parkens ytor, med ökat behov av skötsel som resultat. Tillsammans med övriga berörda förvaltningar har stadsbyggnadskontoret därför gjort bedömningen att kompensationsåtgärder är nödvändiga.

Den tillkommande förskolegården är tänkt att utformas så att den upplevs som en fortsättning av parkmiljön, om än bakom ett staket. Avsikten är att gården ska göras

tillgänglig för allmänheten när förskolan är stängd. På så vis kan tydligare mötesplatser skapas i parken.

Förslaget innebär att Grönebacken förlorar möjligheten att bli en stadsdelspark, vilket anges i grönstrategin. Detta beror på att grönområdets storlek minskas. Bybacken strax söder om planområdet har dock fortfarande storleksmässig potential att bli stadsdelspark.

Sammanhållen stad

Planförslaget och tillhörande markanvisning innebär att Kyrkbyn kan kompletteras med bostadsrätter, en upplåtelseform som idag är underrepresenterad i stadsdelen. Inom området finns gång- och cykelinfrastruktur, men i det större perspektivet, utanför stadsdelen så finns barriärer i form av trafik som kan göra det svårt för till exempel barn att röra sig på egen hand.

Samspel

De kopplingar som finns mellan Byabacken och Grönebacken kvarstår och när befintlig förskola rivs är det troligt att parken upplevs som mer synlig och lättillgänglig från Eketrägatan. Indirekt kan detta innebära att parken stärks som mötesplats. Vid Kyrkbytorget finns befintliga mötesplatser, både offentliga som bibliotek och kommersiella som restauranger. Dessa ges ett större underlag och därför bättre förutsättningar att kvarstå.

Vardagsliv

Planområdet är beläget i en befintlig struktur, det finns både offentlig och kommersiell närservice och god kollektivtrafik. Kyrkbyn är relativt välförsett med service men många målpunkter ligger utanför stadsdelen. Till dessa kan det vara svårt att ta sig på egen hand för barn då storskalig infrastruktur till stora delar kringsluter stadsdelen.

Identitet

Kyrkbyn har en stark identitet och kulturlagren är många. Från den medeltida Lundby gamla kyrka och de småhusområden som vuxit fram i etapper till bebyggelsen kring Kyrkbytorget och de tillägg som gjorts i stadsdelen på senare tid. Det är också en stadsdel där människor trivs och bor kvar länge. Kyrkbyn upplevs som mysig, grön och lugn, men att det saknas mötesplatser och att vissa platser upplevs som otrygga beskrivs också i de dialoger som förts inom stadsdelen.

Området kring Kyrkbytorget och de båda parkerna utgår från 50-talets planeringsideal med grannskapsenheter kring ett torg med närservice. Grannskapsenheterna var i mångt och mycket tänkta som ett demokratiskt projekt med syftet att skapa gemenskap och stärka det civila samhället i en tid av stark urbanisering och bostadsbrist. Tyvärr tar torgen sällan stöd i befintliga stråk och flöden och upplevs därför inte som självklara mötesplatser. Kyrkbytorget är ett exempel på ett sådant torg som ligger lite avsidet. Men planförslaget stärker stadsdelen genom att ge ett ökat underlag till befintlig service och fler ögon i anslutning till parken Grönebacken.

Hälsa och säkerhet

Planförslaget innebär att tillgången till gröna miljöer för Kyrkbyborna blir aningen minskad. Grönska är viktigt för återhämtning och vila för både stora och små.

Inom planområdet finns liten risk för bullerstörning och luftkvaliteten är god, närhet till parken ger goda förutsättningar för utevistelse och lek. Med planförslaget så medges viss trafik på en väg som idag endast är för gång- och cykeltrafik. Trafikökningen bedöms bli liten, men innebär likväl att en plats som varit helt fri från motortrafik inte längre kommer att vara det.

Planförslaget innebär till viss del ökat buller och en något mer osäker trafikmiljö.

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 naturintressen berörs, bebyggelsen kring Kyrkbytorget och de båda parkerna Grönebacken och Byabacken är dock kulturhistoriskt intressant och utpekade som sådant i *Kulturhistoriskt Värdefull Bebyggelse I Göteborg - Ett Program För Bevarande (1999)*. Stadsbyggnadskontoret 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. I planförslaget har införts reglering för att säkerställa de kulturhistoriska värdena. Planförslaget medger i övrigt inte användning av planområdet för de ändamål som anges i PBL 4 kap. 34 §, varför kriterierna i MKB-förordningen bilaga 2 inte behöver särskilt beaktas.

Kommunens ställningstagande grundar sig på bedömningen att ett genomförande av detaljplanen:

- Inte påverkar något Natura 2000-område och därmed inte kräver tillstånd enligt MB 7 kap. 28 §.
- Inte anger förutsättningar för kommande verksamheter eller åtgärder som kräver tillstånd enligt MKB-förordningen (1998:905) 3 § och bilaga 3.
- Inte bedöms negativt påverka möjligheterna att uppfylla nationella och regionala miljömål.

- Inte bedöms ge upphov till en betydande miljöpåverkan på biologisk mångfald, landskap, fornlämningar, vatten etc.
- Inte ger upphov till betydande risker för människors hälsa eller för miljön.
- Inte bidrar till att några miljökvalitetsnormer överskrids.
- Inte påtagligt påverkar några områden eller natur som har erkänd nationell eller internationell skyddsstatus, t ex riksintressen eller naturreservat.

Ytterligare motiv till ställningstagandet är att planen följer intentionerna uppsatta i Översiktsplanen för Göteborgs kommun samt att planens genomförande ger upphov till påverkan på ett begränsat område och på begränsade intressen.

Kommunen har därmed bedömt att en miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning inte behövs för aktuellt planförslag. Behovsbedömningen är avstämmd med länsstyrelsen 21 oktober 2016. Följderna av planens genomförande ska dock alltid redovisas enligt PBL. Nedan följer därför en kort sammanställning av planens miljökonsekvenser.

Miljömål

Planen bedöms inte riskera att man inte kan uppnå miljömålen. Flertalet miljömål bedöms inte beröras av genomförandet av planförslaget eller medföra någon skillnad mot dagsläget. Nedan följer en sammanfattning av vilka miljömål som berörs av ett genomförande av planen baserat på framtagna miljöbedömning.

Berörda miljömål	Påverkan	Stadens bedömning
(1) Begränsad klimatpåverkan, (2) Frisk luft och (3) Bara naturlig försurning	Positivt	Å ena sidan kan fler bostäder innebära något mer biltrafik lokalt. Å andra sidan ligger planområdet inom mellanstaden med god kollektivtrafik. Detta gör att förutsättningarna att klara vardagslivet med buss, cykel eller till fots är goda. Ett plangenomförande innebär goda förutsättningar för minskad biltrafik jämfört med ett mer perifert läge.
(5) Ingen övergödning, och (7) grundvatten av god kvalitet	Neutralt/inte relevant	I och med exploateringen ökar avrinningen något men allt dagvatten från området kommer att fördröjas innan det släpps till ledningsnätet. Föroreningsgraden bedöms som låg. Underjordiska anläggningar förutsätts utföras vattensäkra för att undvika grundvattensänkning.
(11) God bebyggd miljö, Attraktiv bebyggelsestruktur, god ljudmiljö	Positivt	Utformningsbestämmelser finns som säkerställer anpassning till befintlig kulturmiljö, området är inte bullerutsatt.
(12) Ett rikt växt- och djurliv	Neutralt	Kompensationsåtgärder planeras för bortfall av kulturella ekosystemtjänster och påverkan på träd. Inom planområdet finns inga höga naturvärden. Det alléträd som behöver fällas kommer att kompenseras.

Berörda miljömål	Påverkan	Stadens bedömning
(4) Giftfri miljö, (6) levande sjöar och vattendrag, (8) hav i balans, (9) ett rikt odlingslandskap och myllrande våtmarker samt (10) levande skogar	Berörs ej	Inom planområde saknas skog, våtmarker och jordbruksmark. Området avvattnas inte direkt till recipient varför vattendrag, sjöar och hav inte berörs annat än indirekt. Inget av delmålen rörande gifter bedöms som relevanta inom området.

Naturmiljö

Inom planområdet finns ingen naturmark. I befintlig park är naturvärdena få. Vissa naturvärden finns dock kopplade till grupper av äldre lövträd.

Kulturmiljö

Planens byggrätt är relativt hårt styrd och utformningsbestämmelser finns för att anpassa tillkommande bebyggelse till de kulturvärden som området rymmer.

Omkringliggande bebyggelse består av lamellhus samt punkthus som är uppförda i upp till sju våningar inklusive sockelvåning, medan aktuellt förslag medger åtta våningar inklusive sockelvåning. De något högre hushöjderna bedöms utgöra en rimlig anpassning med hänsyn till att bebyggelsen är luftigt placerad i parkmiljön. På längre avstånd finns också exempel på nyare tiders förtätningsprojekt med åtta till nio våningar.

Påverkan på luft

Påverkan på luft bedöms bli marginell. I ett större perspektiv så bidrar planförslaget till minskade luftföroreningar i och med att goda förutsättningar för att välja bort bil finns.

Påverkan på vatten

Påverkan på vatten bedöms bli marginell.

Ekonomiska konsekvenser av detaljplan

Kommunens investeringsekonomi

Fastighetsnämnden får inkomster från försäljning av kvartersmark för BSP₁-ändamål inom planområdet. Fastighetsnämnden får utgifter för förrättningskostnad, iordningställande av mark för allmän plats samt eventuella kompensationsåtgärder till följd av genomförandet av detaljplanen.

Trafiknämnden bedöms inte få några utgifter till följd av genomförandet av detaljplanen.

Kretslopp och vattennämnden får inkomster i form av anläggningsavgifter samt utgifter för utbyggnad av allmänna VA-ledningar.

Lokalnämnden får utgifter för rivning och återställande av mark som idag är förskola.

Kommunens drifts- och förvaltningsekonomi

Fastighetsnämnden får lägre intäkter till följd av att befintligt avtal för daghem sägs upp. I övrigt bedöms fastighetsnämnden inte få några intäkter eller kostnader till följd av genomförandet av detaljplanen.

Trafiknämnden får kostnader för driften av lokalgatan i form av ränta och avskrivningar samt för skötsel och underhåll.

Park- och Naturnämnden får kostnader för driften av sina anläggningar i form av ränta och avskrivningar samt kostnader för skötsel och underhåll.

Kretslopp och vattennämnden får intäkter från brukningstaxan. Kretslopp och vattennämnden får kostnader för ränta och avskrivningar samt driften av sina anläggningar.

Lokalnämnden får kostnader för eventuell hyra av förskola samt kostnader för rivning och återställande av mark som idag är förskola.

Ekonomiska konsekvenser för exploatören

Exploatören får utgifter och kostnader för markförvärv, fastighetsbildning, va-anläggningsavgifter, utbyggnad, drift och förvaltning m.m. avseende anläggningar inom kvartersmark för BSP₁-ändamål.

Ekonomiska konsekvenser för enskilda fastighetsägare

Ägarna till fastigheterna Kyrkbyn 35:3 och Kyrkbyn 90:2 får inkomster i form av ersättning för överföring av mark för allmän plats i samband med lantmäteriförrättning. Ersättningen bör i möjligaste mån regleras i avtal om fastighetsbildning som tecknas mellan respektive fastighetsägare och kommunen, genom fastighetskontoret.

Överrensstämmelse med översiktsplanen

Planförslaget överensstämmer med översiktsplanen.

För Stadsbyggnadskontoret

Karoline Rosgardt
Planchef

Åsa Åkesson
Planarkitekt

För Fastighetskontoret

Annika Wingfors
Enhetschef

Victoria Jonassen
Exploateringsingenjör