

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



**Samrådshandling
Mars 2019**

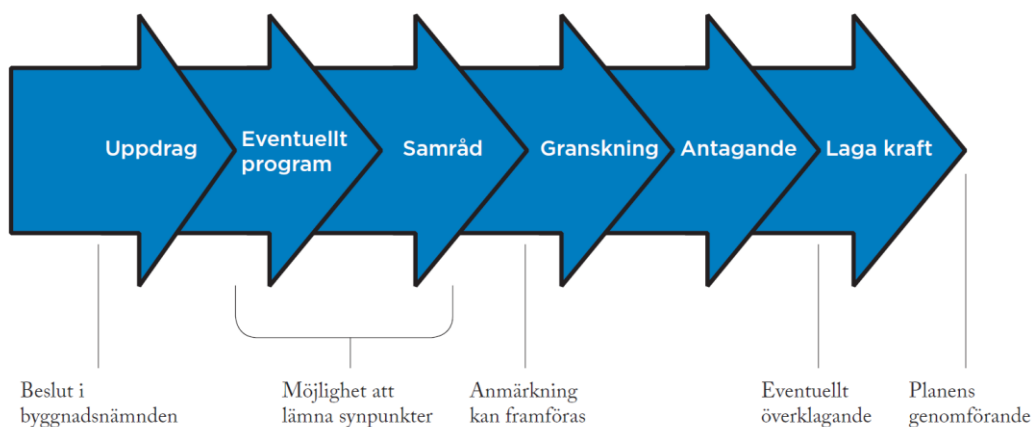


Göteborgs Stad
Stadsbyggnadskontoret

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:

Mikaela Ranweg, Stadsbyggnadskontoret, tfn 010-615 32 99

Victoria Jonassen, Fastighetskontoret, tfn 031-368 09 75

Lars Andersson, Trafikkontoret, tfn 031-368 26 81

Samrådstid: 17 april- 22 maj 2019



**Göteborgs
Stad**

Planhandling

2019-01-11 Samråd

Datum: 2019-03-26

Aktbeteckning: 2-xxxx

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

Övriga handlingar:

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

Utredningar:

- Geoteknisk och bergtekniskt utlåtande 2015-03-24
- PM Planeringsunderlag/Geoteknik 2015-07-03
- Markteknisk undersökningsrapport (MUR) 2015-07-03
- Dialogprojekt Grönebacken i Kyrkbyn 2016-09-29
- Dagvattenutredning 2019-01-21
- Mobilitets- och parkeringsutredning, 2019-02-18
- Trafikalstringsberäkning 2018-12-19

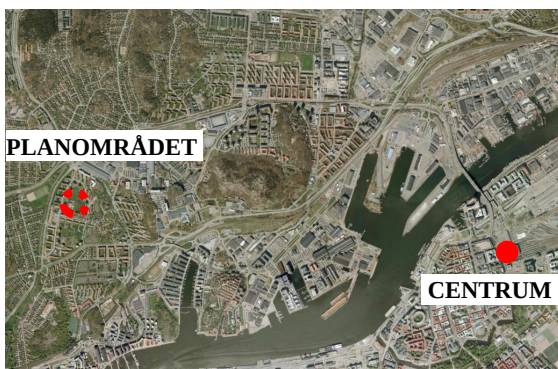
Innehåll

DETALJPLAN FÖR BOSTÄDER OCH FÖRSKOLA VID GRÖNEBACKE,	1
INOM STADSDELEN KYRKBYN I GÖTEBORG	1
<i>Planprocessen</i>	2
<i>Information</i>	2
PLANBESKRIVNING	3
INNEHÅLL	4
SAMMANFATTNING	5
<i>Planens syfte och förutsättningar</i>	5
<i>Planens innebörd och genomförande</i>	5
<i>Överväganden och konsekvenser</i>	6
<i>Avvikelser från översiktsplanen</i>	6
PLANENS SYFTE OCH FÖRUTSÄTTNINGAR	8
<i>Syfte</i>	8
<i>Läge, areal och markägoförhållanden</i>	8
<i>Planförhållanden</i>	8
<i>Mark, vegetation och fauna</i>	10
<i>Fornlämningar, kulturhistoria och befintlig bebyggelse</i>	12
<i>Trafik och parkering, tillgänglighet och service</i>	14
<i>Teknik</i>	14
<i>Störningar</i>	15
DETALJPLANENS INNEBÖRD OCH GENOMFÖRANDE	15
<i>Bebyggelse</i>	15
<i>Trafik och parkering</i>	18
<i>Tillgänglighet och service</i>	20
<i>Friytor</i>	20
<i>Sociala aspekter och åtgärder</i>	21
<i>Teknisk försörjning</i>	22
<i>Övriga åtgärder</i>	24
<i>Fastighetsindelning</i>	27
<i>Huvudmannaskap och ansvarsfördelning</i>	27
<i>Fastighetsrättsliga frågor</i>	27
<i>Avtal</i>	29
<i>Dispenser och tillstånd</i>	30
<i>Tidplan</i>	30
<i>Genomförandetid</i>	30
ÖVERVÄGANDEN OCH KONSEKVENSER	30
<i>Nollalternativet</i>	30
<i>Sociala konsekvenser och barnperspektiv</i>	31
<i>Miljökonsekvenser</i>	33
<i>Ekonomiska konsekvenser av detaljplan</i>	35
ÖVERRENSSTÄMMELSE MED ÖVERSIKTSPLANEN	36

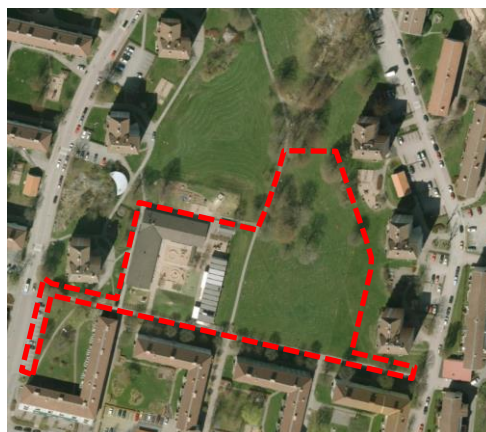
Sammanfattning

Planens syfte och förutsättningar

Planområdet ligger i centrala Kyrkbyn cirka fyra kilometer nordväst om Göteborgs centrum. Marken inom planområdet omfattar cirka 1,1 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 som har 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. Bostäderna är utformade som punkthus ovanpå en podiebyggnad som utgör förskolan. Punkthus har valts för att bevara det öppna och luftiga uttrycket kring parken och på så sätt minimera påverkan på den kulturhistoriskt värdefulla miljön. Dessutom placeras den nya bebyggelsen i den södra delen av parken, utmed befintlig gång- och cykelväg för att kunna behålla en tillräckligt stor och sammanhängande parkyta. Tomten som idag rymmer förskola återförs i planen som park.

I samrådet studeras två alternativa utformningar där 8 förskoleavdelningar kan byggas. I det ena fallet klaras Göteborgs stads riktlinje för uteyta vid förskolor om 35 m²/barn i det andra fallet underskrids detta med drygt 10 m². Underskridandet av ramprogrammets riktlinje har bedömts som acceptabelt då förskolan är lokaliserad i direkt

anslutning till parken Grönebacken. Det alternativ med 35 m²/barn uteyta innebär också att den allmänna parkytan minskar.

Parkering för den tillkommande bostadsbebyggelsen ska lösas i ett garage under huset. Cykelparkering ska anordnas i cykelförråd och vid entréerna. För förskolan avses besöksparkeringen lösas på allmän plats, liksom parkeringslösningen för befintlig förskola.

Detaljplanen innebär också att befintlig gång- och cykelväg breddas och planläggs som gata. Utgångspunkten är att med hjälp av reglering minimera mängden trafik på gatan. Det kan till exempel ske genom att bara viss motortrafik tillåts. 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 besöksparkeringar i direkt anslutning till förskolan är det inte önskvärt att motortrafik för att hämta och lämna barn medges inom området. Då gatan ligger i direkt anslutning till allmänplats park är det viktigt att den är allmänt tillgänglig för annan trafik än motortrafik, främst för gång och cykel.

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 också nya bostäder kan tillkomma i stadsdelen. Fler boende innebär bättre förutsättningar att befintlig service inom stadsdelen kan kvarstå genom ökat kundunderlag.

Den föreslagna ytan för bebyggelse är i det mindre alternativet inte mycket större än den yta som idag är ianspråktagen i parken för förskola. Grönebacken är i dagsläget tillräckligt stor för att klassas som stadsdelspark (2 hektar), med det större alternativet för kvartermarken är detta inte längre fallet. Oavsett storlek på kvartermarken så innebär dock byggnadernas höjd en påverkan på parkmiljön, jämfört med dagens situation, i och med att dessa kommer att skugga delar av parken under stora delar av dagen och vara visuellt mer påtaglig än den befintliga förskolebyggnaden, som är i ett plan. 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. Vilka åtgärder som föreslås specifikt kommer att utredas vidare inför granskning. En trolig kompensation är dock att arbeta med parkens entréer och förstärka och tydliggöra dessa.

När befintlig förskola avvecklas och återförs som park så är det möjligt att i viss utsträckning behålla lekredskap och liknande och på så vis förstärka parken med en lekplats. Också 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 dessa 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

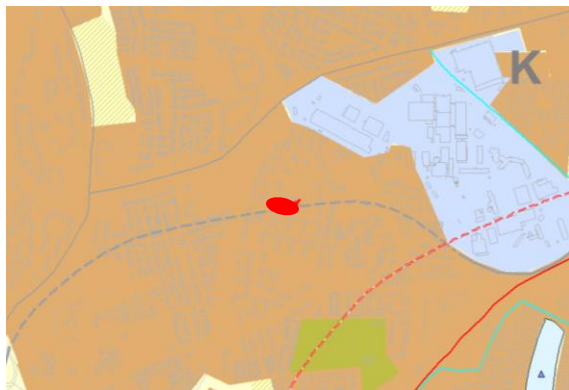
Marken inom planområdet omfattar cirka 1,1 alternativt 1,3 hektar och ägs huvudsakligen av Göteborgs Kommun. Hösten 2014 markanvisades kvartersmarken inom planområdet till Botrygg Göteborg AB (nedan kallad ”exploatören”).

Fastighetsägare och rättighetshavare framgår av fastighetsförteckningen.

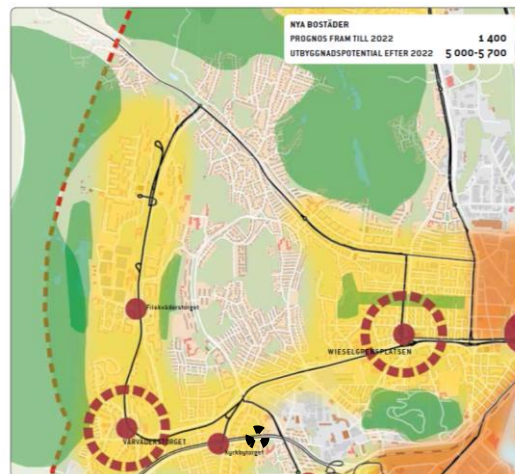
Lokalförvaltningen har befintligt arrende för daghem, avtalsnummer KI-1971-0004, inom planområdet.

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 streckad linje.

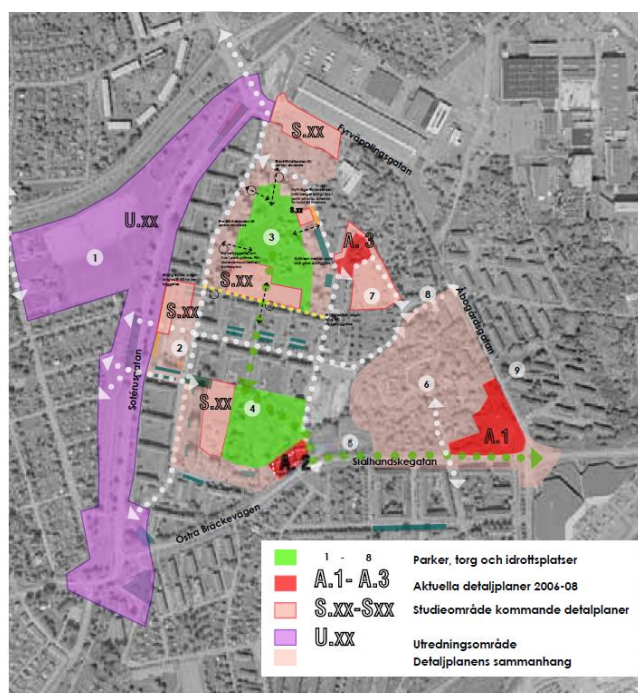
Området ingår i de prioriterade utbyggnadsområdena enligt *Strategi för Göteborg 2035 – utbyggnadsplanering* som antogs 2014.

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.

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. Tilläggsplanernas genomförandetid har gått ut.

Det finns fastighetsindelade 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 prövas genom detaljplan.

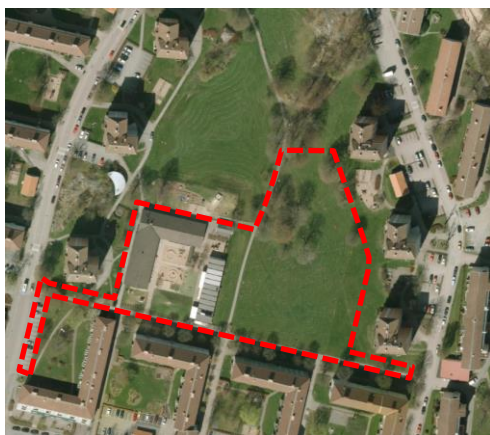


Ur programmet för kompletteringsbebyggelse i centrala Kyrkbyn år 2007. Aktuell områdes läge är markerat med svart linje.

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 (Sälefjordsval-len) 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

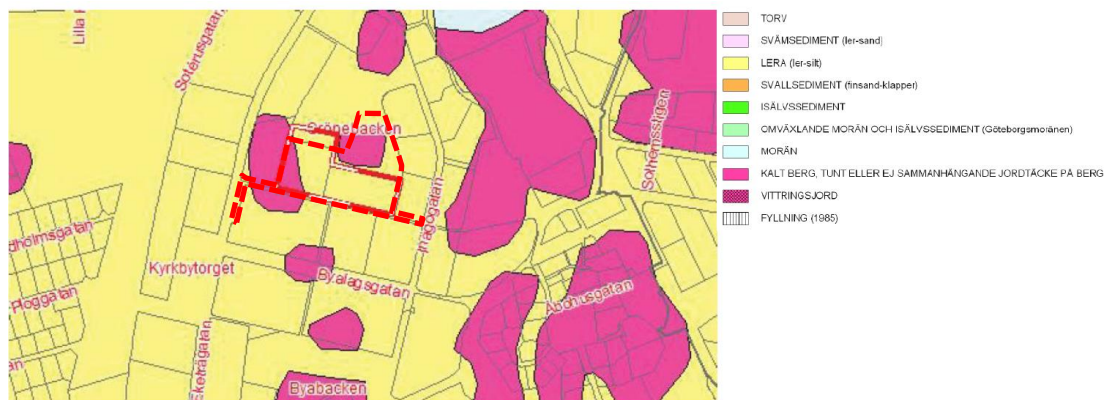
Området bedöms inte ha några höga naturvärden. Vissa naturvärden finns dock knutna till de grövre träden. Träden består av trädslagen oxel, avenbok och alm. Alm är rödlistad som CR – akut hotad. Hotstatusen beror på den nationella utbredningen av almsjuka. Avverkning av individuella träd inte ett direkt hot mot arten, om dessa träd inte är kopplade till andra naturvärden. Det är inte fallet för de trädindivider som finns inom planområdet. Några andra skyddade eller rödlistade arter har inte observerats i eller i anslutning till planområdet.

Biotopskyddade alléer finns i anslutning till planområdet.

Geoteknik

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 som enligt uppgift ligger på ca 20 m djup under befintlig marknivå.

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 medger att en högre grundvattennivå lokalt i området.

Sättningsförhållanden

Lerlager över nivån ca +16 klarar en stor tillskottslast utan att större sättningar uppkommer 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.

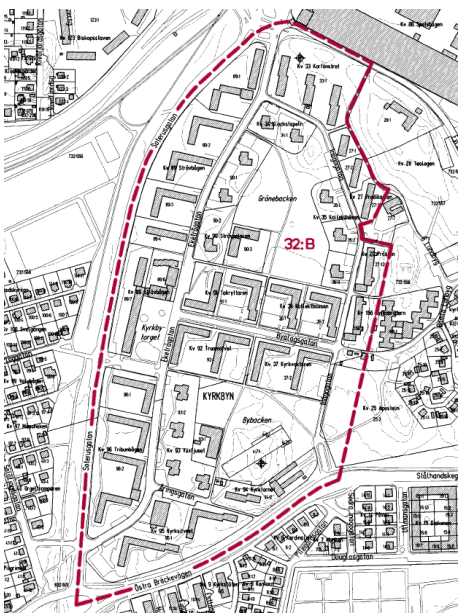
Markradon

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

Fornlämningar, kulturhistoria och befintlig bebyggelse

Historisk bakgrund

Kyrkbyn är utpekat 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 putsfaser 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 Eketrägatan 13A i Grönebacken
sedd från väster*

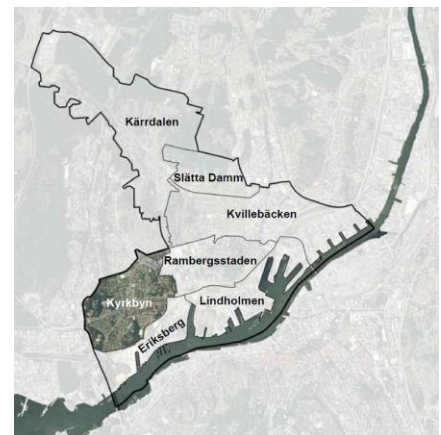
Fornlämningar

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 visar bland annat att i primärområdet, Kyrkbyn:

- 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 området finns stora parkeringsytor på kvartersmark och ett antal mindre parkeringsplatser som är kommunala. Dessa är avgiftsbelagda eller med tidsbegränsning. 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.

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 Prästvägen 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. Att minimera mängden dagvatten om avleds är därför önskvärt för att undvika alltför hög belastning på spillvattennätet med risk för breddning som följd. 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.

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. Bostäderna är utformade som punkthus ovanpå en podiebyggnad som utgör förskolan. 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. De har två smala gavlar och i den fasad där byggnadsvolymerna sammanfogats finns en förskjutning i fasad så att också denna längre fasad uppfattas som nättare. Lamellhusen är vinkelbyggnader i tre plan. För att tillkommande punkthus uttryck ska harmoniera med befintlig bebyggelse har bestämmelser införts rörande volymernas utformning samt balkonger. Utgångspunkten rörande volymerna är att dessa behöver brytas upp för att byggnaden ska uppfattas nättare. 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 och mindre påträngande. Fasadförskjutningen kan också förstärkas med hjälp av färgsättning, som kulörstyrka, glanstal eller liknande, även material som avviker i textur kan användas som förstärkning. Skillnaderna i kulörstyrka, glanstal eller textur bör dock inte vara så stor att det blir en accent. I planen föreskrivs inte några särskilda material. Däremot är det önskvärt att företrädesvis släta material väljs. Podiebyggnaden föreslås i två plan, men då förskolor har högre krav på ventilation och dylika installationer kommer höjden ungefär att motsvara tre bostadsvåningar.



Illustration av tillkommande byggnad ifrån norr (parken). Nedan ses byggnaderna i sitt sammanhang med befintliga punkthus (väster i bilden) och lamellhus (till höger om tillkommande byggnad). Illustrationer Tengbom



Den nya bebyggelsen placeras i den södra delen av parken för att kunna behålla en större, sammanhängande parkyta. I planen redovisas två alternativa storlekar på kvarteretsmarken. Det ena alternativet motsvarar Göteborgs stadsramprogram för skolor och förskolors riktlinje för uteyta vid förskolor (35 m²/barn) och innebär också att Grönebacken inte längre har den storlek som krävs av en stadsdelspark. Det andra alternativet redovisar en park av samma storlek som idag, men uteyta som understiger ramprogrammets riktlinje.

Tomten som idag rymmer förskola återförs i planen som PARK och den befintliga förskolan rivs. Den västra delen som ska återföras till PARK givits en längre genomförandetid satts än för övrigt planområde. Detta för att möjliggöra att den befintliga förskolan (6 avdelningar) ska kunna kvarstå under en övergångsperiod om max 4 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. Den redovisar solförhållandena vid vårdagjämningen samt vid sommarsolståndet. Se figurerna på nästa sida;



KI 8. 00



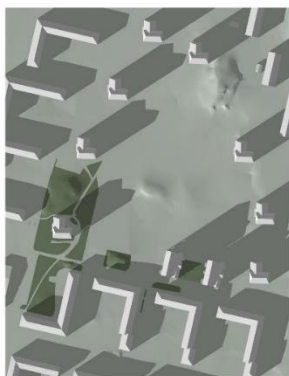
KI 10. 00



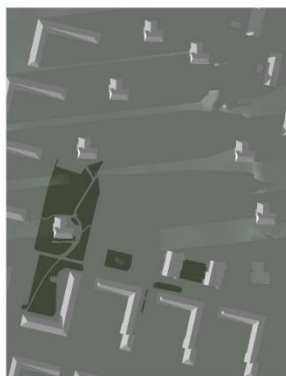
KI 12. 00



KI 14. 00

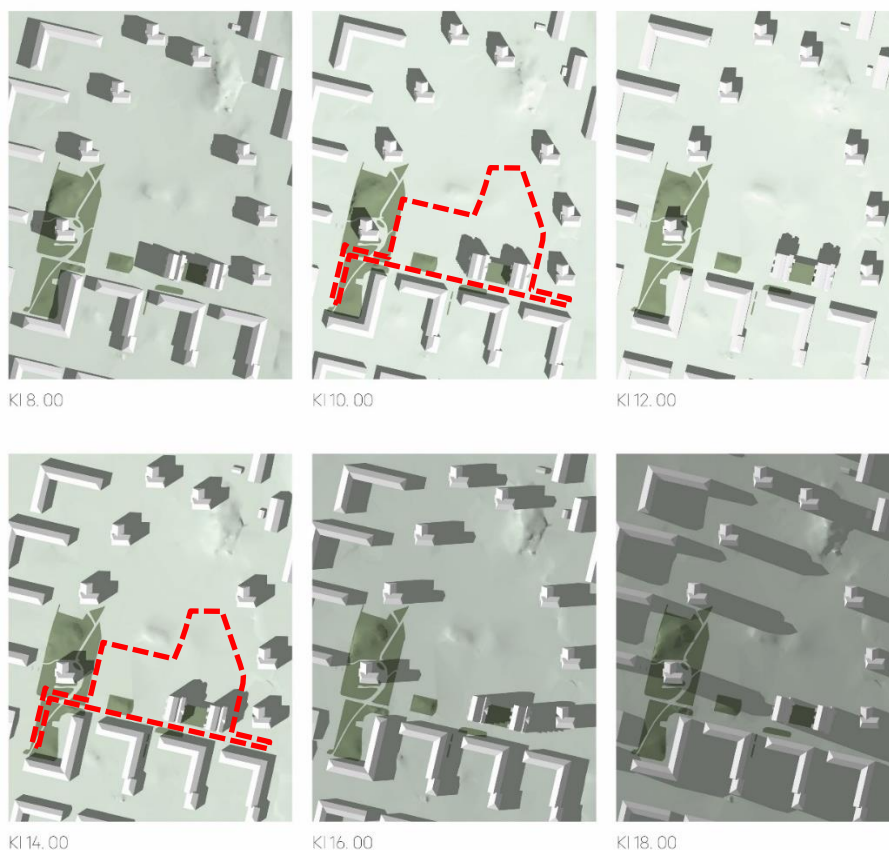


KI 16. 00



KI 18. 00

Vårdagjämning 20 mars.



Sommarsolstånd 21 juni.

Illustrationer Tengbom. Planområdet inlagt för de tider som är mest relevanta för utelek

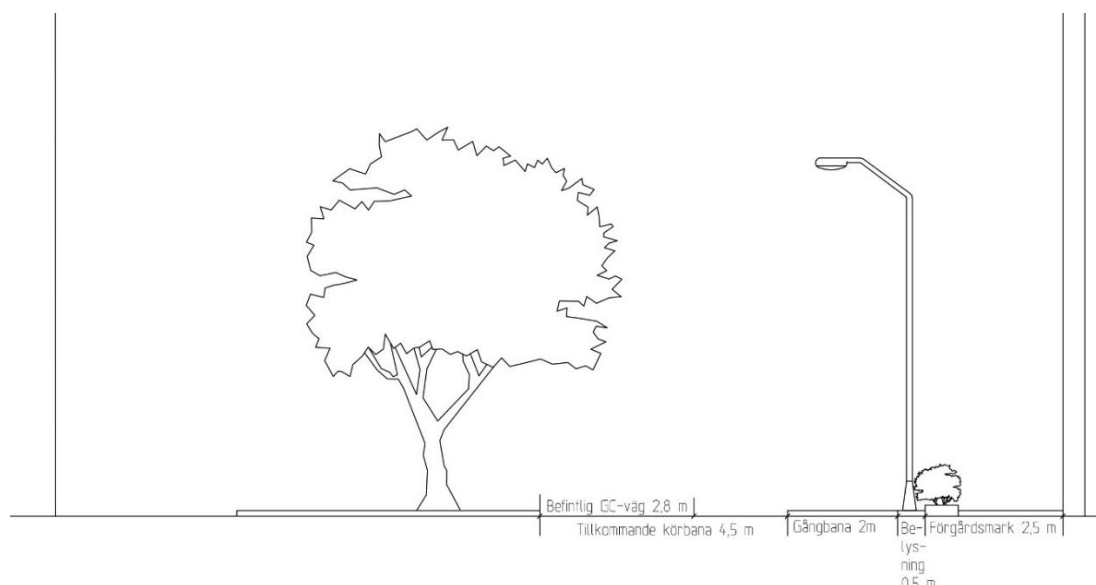
Som synes är påverkan begränsad, med undantag för förskolegården, som till stor del kommer att vara skuggad under stora delar av året och dygnet. Vid utformning av gården är solförhållanden därför en viktig aspekt att ta hänsyn till.

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 3 gånger/vecka. Med genomförande av trafikstrategin förväntas antalet fordonsrörelser att minska liksom för staden i övrigt. 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 Ekestrådgatan och gå den sista biten.

Gator, GC-vägar

I detaljplanen planeras befintlig gång- och cykelväg att kvarstå i öst-västlig riktning men planläggs som gata. Vägen avses breddas så att den blir körbar för större fordon. Gatan föreslås utformas så att transporter stannar för lossning och lastning på körbanan. Om stora fordon med regelbundenhet blockerar vägen bör det upplevas som mindre attraktivt att ”gena” via den nya gatan.



Föreslagen vägsektion inklusive förgårdsmark på kvartersmark.

Utgångspunkten är att med hjälp av reglering minimera mängden trafik på gatan. Det kan till exempel ske genom att bara viss motortrafik tillåts. 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 besöksparkeringar till förskolan på eller i direkt anslutning till kvartersmarken (se rubrik *Parkering/cykelparkering* samt *Friyta*) är det inte önskvärt att motortrafik för att hämta och lämna barn medges inom området.

Gång- och cykelvägnätet är väl utbyggt inom stadsdelen. Gång- samt gång och cykelvägen som löper genom planområdet är båda en del av det. Planarbetet har inriktats mot att behålla stråken som allmänna. 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 Eketrägatan.

Parkering / cykelparkering

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

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. Utgångspunkten är att förskolans parkeringsbehov i huvudsak kan lösas på allmän plats. Besöksplatserna föreslås, liksom idag, att hänvisas till befintlig p-yta längs Eketrägatan, inom planområdet. Personalparkering kan tillskapas i garaget. För förskolan planeras cirka 40 cykelplatser. I mobilitets- och parkeringsutredningen ingår också mobilitetsåtgärder som exploatören tar på sig att utföra för att göra det lättare att välja bort bil som huvudsakligt färdmedel. Kring dessa mobilitetsåtgärder behöver ett avtal upprättas mellan Botrygg och Göteborgs stads trafikkontor.

Tillgänglighet och service

Tillgängligheten till förskolan förbättras genom att trafik kan köra igenom och angöra längs befintligt och breddat gång- och cykelstråk samt att ett gångstråk skapas innanför de kommunala parkeringsplatserna längs Eketrägatan. Det åstadkoms 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 till dels kommer att kvarstå 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. Beroende på vilket av alternativ ett och två som går vidare till antagande är intrånget i parken olika stort. Påverkan på parken har minimerats genom att integrera förskola och bostäder i en byggnad som placeras i parkens utkant, så att en stor sammanhållen parkyta 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, sällskapslek samt lokalklimat, påverkan bedöms vara ett resultat av att byggnaderna blir högre och skuggar parken. Fler boende och förskolebarn i parken innebär också ett ökat slitage på befintliga ytor, vilket också bör kompenseras.

Uteytan per barn på förskolan är i det ena alternativet i enlighet med ramprogrammets riktlinje, 35 m²/barn och i det andra alternativet cirka 25 m², alltså lägre än ramprogrammets riktvärde. I detta fall har det bedömts som ett möjligt alternativ då förskoleverksamheten bedöms kunna samutnyttja angränsande parkområde.

(Se även under rubrik *Kompensationsåtgärder*)

Naturmiljö

Det finns inga stora naturvärden inom planområdet. Inom och i direkt anslutning till planområdet finns befintliga alléer som kan omfattas av generellt biotopskydd. Vid behov ska dispens sökas och erhållas innan påverkan av biotopskyddade träd. Grävning och anläggning av en väg med bärighet för transporter riskerar att påverka trädens rötter och därför träden negativt. Dialog kring möjliga skyddande åtgärder samt om dispens krävs för anläggandet pågår och redovisas i granskning.

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 Äringsgatans förskola som ligger i Byabacken utanför planområdet. Äringsgatans 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 dessa analyser görs följande bedömningar:

Å ena sidan innebär förslaget:

- Större variation av både upplåtelseform och lägenhetsstorlekar genom tillskapandet av större lägenheter upplåtna med bostadsrätt. Detta saknas idag i Kyrkbyn.
- Utökning av förskoleverksamheten för att uppfylla behovet som finns i stadsdelen.

Å andra sidan kan en förtätning vid Grönebacken enligt förslaget innebära:

- Alternativet med större kvartersmark innebär att Grönebacken storleksmässigt inte längre kommer vara en stadsdelspark.
- Ökad användning av parken med därpå följande slitage, samt att större del av parken kommer att skuggas då byggnaderna blir relativt höga och placeras söder om parken.

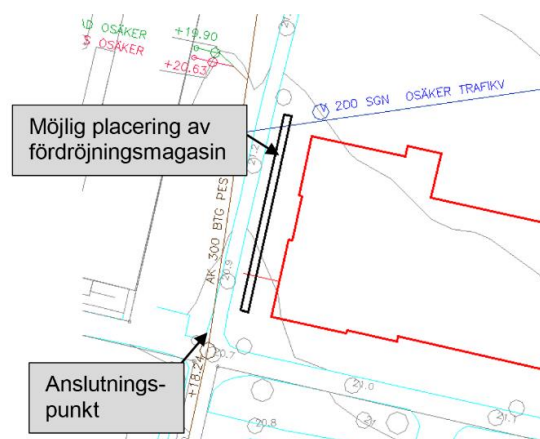
- Jämfört med befintlig förskola innebär förslaget en större friyta/barn, men i det ena alternativet dock mindre än riktvärdet i Göteborgs stads ramprogram för förskolor och skolor.
- Minskad säkerhet för förskolebarnen i samband med byggnationen samt till följd av den nya trafiksituationen med gata utanför förskolan.

För att minska påverkan på trafiksäkerheten så 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 hastighets-säkras. (se även rubriken *Gator, GC-vägar samt Kompensationsåtgärder.*) Inför byggnation behöver det tittas närmare på risker och hantering av desamma. Den hanteringen är dock inte en planfråga.

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 ytledes 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 fördröjningsmagasin och befintlig avledningspunkt. Tillkommande gata behöver höjdsättas på ett sådant sätt att vatten inte leds vidare mot befintliga byggnader söder om planområdet. Vid återförande av befintlig förskola till parkmark kan delar av den tillkommande parkytan utföras med ett växtklätt låglutande dike/översvämningssyta. Diket föreslås fördröja dagvatten ifrån allmän plats och avledas till diket i en ränna i gatumarken. Norr om befintlig förskola finns en lågpunkt som i dagsläget fungerar som översvämningssyta vid skyfall. Denna lågpunkt förslås kvarstå.

Dagvatten ska i första hand tas om hand inom den fastighet där dagvattnet genereras och det föreslås i detta fall ske genom att fördröjningsmagasin placeras väster om tillkommande byggnad, mellan byggnad och befintlig gångväg. Fördröjningsmagasin

Den användning som föreslås är av sådan art att föroreningsgraden bedöms bli låg, någon rening är därför knappast motiverad. Planen förväntas av samma skäl inte medföra negativ påverkan på MKN för vatten.

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

Värme

El och tele

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 för 7 fraktioner och 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.

Övriga åtgärder

Geotekniska åtgärder

Geoteknisk utredning genomförd 2015-07-03 redovisar följande preliminära geotekniska rekommendationer och krav för mark och grundläggning av byggnader:

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.

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

Eftersom grundvattnet står relativt högt behöver det underjordiska garaget utföras vattensäkert.

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

Punkthus ska grundläggas på pålar eller plintar ner till berg.

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.

Inför detaljprojektering av byggnader ska kompletterande geotekniska undersökningar utföras.

Risk för blocknedfall/ras finns inte inom området.

Markmiljö

Planområdet är beläget på vad som idag är parkmark. När gällande plan genomfördes togs jordbruksmark i anspråk. Utifrån det material i form av historiska kartor och foton som finns från området så tycks området inte ha haft någon annan användning än för odling innan parken blev park. Den geotekniska utredningen indikerar inte heller att någon uppfyllnad har gjorts av marken med undantag för bärlager under hårdgjorda ytor som gång- och cykelvägar. Det är därför rimligt att anta att det inte finns några markföroreningar inom området.

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.

Del av skolgård	Ekvivalent ljudnivå för dygn (dBA)	Maximal ljudnivå (dBA, Fast)
De delar av gården som är avsedda för lek, vila och pedagogisk verksamhet	50	70
Övriga vistelseytor inom skolgården	55	70 ¹

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

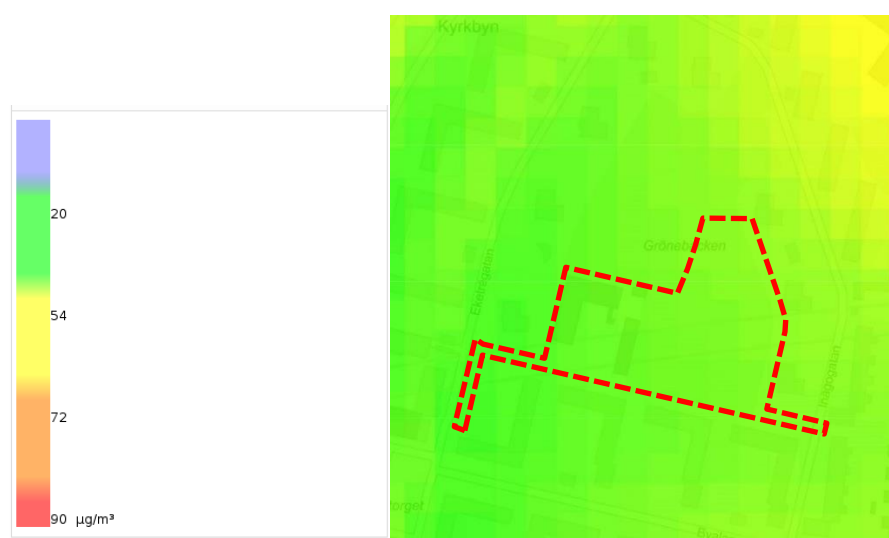
Någon ytterligare bullerutredning behöver med hänsyn till bullersituationen inte göras. Trafikintensiteten är mycket låg och för förskolegården utgör byggnaden ett bullerskydd.

Luft

Luftkvaliteten inom området är god. För förskolegård och bostäder kan sannolikt Göteborgs stads miljömål (*Årsmedelvärde för kvävedioxid (NO₂) ska underskrida 20 µg/m³*) 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 åtgärder 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.

Kompensationsåtgärder föreslås som tydliggör parkens entré mot söder och Kyrkbytorget. Kopplingen mot Bybacken placerar Grönebacken i ett sammanhang som både är ett exempel på 50-talets planeringsideal och förstärker upplevelsen av Kyrkbyn som en grön och lummig stadsdel. Kopplingen mot Kyrkbytorget stärks med ett plan genomförande genom att parken flyttar närmare gatan. Kompensationsåtgärderna kan rent praktiskt handla om till exempel belysning, nya planteringar/alléträd eller att en

del av parken ges en tydligare programmering. Vilka kompensationsåtgärder som blir aktuella kommer att utredas vidare och redovisas vidare inför granskning.

Fastighetsindelning

Det finns ingen bestämmelse kring fastighetsindelning i detaljplanen.

Befintliga tomtindelningar, Akt 1480K-III-4181 och 1480K-III-4200, inom fastigheterna Kyrkbyn 35:3, 90:2 och 90:3 upphävs inom detaljplaneområdet.

Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

Anläggningar inom allmän plats

Detaljplanen föreskriver att kommunen är huvudman för allmän plats och ansvarar för utbyggnad och framtida drift och underhåll.

Anläggningar inom kvartersmark

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

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

Anläggningar utanför planområdet

Eventuella kompensationsåtgärder kan anläggas utanför planområdet.

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 bör 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 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, bör utökas att även omfatta kvartersmark för BSP₁-ändamål i detaljplanen.

Avtal mellan kommun och exploatör

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

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

Marköverlåtelseavtalet 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 åtgärderna vad gäller kostnader, utförande samt ledningsrätt.

Dispenser och tillstånd

Vid behov ska dispens från generella biotopskyddet sökas och erhållas för påverkan på biotopskyddad allé inom/i anslutning till planområdet.

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

Tidplan

Samråd: 1 kvartalet 2019

Granskning: 3 kvartalet 2019

Antagande: 4 kvartalet 2019

Om planen inte överklagas vinner den laga kraft cirka fem veckor efter antagande.

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 gäller genomförandetid åtta år

Överväganden och konsekvenser

Överväganden har gjorts 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.

Beroende på vilket av de båda alternativen för storlek på kvartersmark som i slutändan antas så blir konsekvenserna olika. Den större kvartersmarken innebär att de barn som går på förskolan får större yta att röra sig på, men på bekostnad av parkmark, det mindre alternativet för kvartersmarken innebär i sin tur att uteytan/barn hamnar under stadens riktlinje, men att större del av ytan kvarstår som allmän. Jämfört med dagens situation så innebär också byggnadernas höjd en påverkan på parkmiljön i och med att dessa kommer att skugga delar av parken under stora delar av dagen och vara visuellt mer påtaglig än den befintliga förskolebyggnaden, som är i ett plan. 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. Vilka åtgärder som föreslås specifikt kommer att utredas vidare inför granskning.

När befintlig förskola avvecklas och återförs som park så är förhoppningen att i viss utsträckning behålla lekredskap eller liknande och på så vis förstärka parken med en lekplats. Också den tillkommande förskolegården är tänkt att utformas så att den upplevs som en fortsättning av parkmiljön, om än bakom ett staket. Den kommer göras tillgänglig för allmänheten när förskolan är stängd. På så vis skapas tydligare mötesplatser i parken, som den idag saknar.

Alternativ 1 med den mindre förskolegården innebär att ramprogrammet för förskolors riktvärde om 35 m²/barn uteyta underskrids. Ett underskridande av riktvärdet har bedömts som möjligt utifrån närheten till parken som kompensationsyta. Grönytor utanför förskolan kan inte ersätta det värde som finns i den nära gården och dess pedagogiska ytor. Men utgör ett viktigt komplement. Att samutnyttja ytor i möjligaste mån är ett sätt att hushålla med stadens markresurser och en park är tillgänglig att nyttja för långt fler än en förskolegård är.

I alternativ 2 med den större förskolegården redovisas gård som uppfyller stadens riktlinje. Vilket innebär bättre förutsättningar motorisk och kognitiv utveckling hos barnen samt förbättringar i pedagogernas arbetsmiljö och i form av minskat slitage på den kvarstående parken. Alternativ 2 innebär också att allmän yta övergår till att vara privat. Förskolegården kan visserligen vara delvis tillgänglig efter skoltid, men är likväl privat, så tillgången kan inte garanteras.

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 Ekestrådet. 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 torget 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 avsidat. 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 redovisar två alternativa förslag där ett innebär att ramprogrammets riktlinje om uteyta på förskolegårdar underskrids. Förskolegården angränsar till parken Grönebacken som föreslås som kompensationsyta. Det är dock viktigt att vara medveten om att en för liten förskolegård inte fullt ut kan kompenseras, gården är på ett helt annat sätt del av barnens närmiljö och vardag. För små friytor påverkar barns kognitiva, motoriska och sociala utveckling negativt. Yta kan dock delvis kompenseras med en medveten och högkvalitativ utformning. Naturlika gårdar, som erbjuder olika typer av ytor, topografi och material är generellt sett att föredra framför hårdgjorda ytor och tydligt programmerade platser med till exempel lekredskap på platt mark. Alternativ två innebär att tillgången till gröna miljöer för Kyrkbyborna i stort minskar. 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 ökat buller, en mer osäker trafikmiljö och sämre luft lokalt men inga riktvärden eller MKN överskrids.

Miljökonsekvenser

Hushållning med mark- och vattenområden m.m.

Vid utarbetande av denna detaljplan har stadsbyggnadskontoret gjort en lämplighetsprovning 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 miljökvalitetsnormerna 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 miljö kvalitetsnormer överskrids.
- Inte påtagligt påverkar några områden eller natur som har erkänd nationell eller internationell skyddsstatus, t ex riksintressen eller naturreservat.

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

Kommunen har därmed bedömt att en miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning inte behövs för aktuellt planförslag. Behovsbedömningen är avstämd 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. Inom planområdet finns inga utpekade naturvärden. Det alléträd som behöver fällas kommer att kompenseras för inom planområdet.
(4) Giftfri miljö, (6) levande sjöar och vattendrag, (8) hav i balans, (9) ett rikt odlingslandskap och myllrande	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.

Berörda miljömål	Påverkan	Stadens bedömning
våtmarker samt (10) levande skogar		

Naturmiljö

Inom planområdet finns ingen naturmark. I befintlig park är naturvärdena få.

Kulturmiljö

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

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.

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. För Park och Naturnämnden bedöms alternativ två innebära lägre kostnader för drift, skötsel och underhåll, till följd av att en större del av parken tas i anspråk för BSP₁-ändamål.

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.

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 25:3 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