

# Detaljplan för Förskola vid Gitarrgatan och ändring av del av detalj- plan II-2930 inom stadsdelen Rud

Standardförfarande



Granskningshandling  
Mars 2021

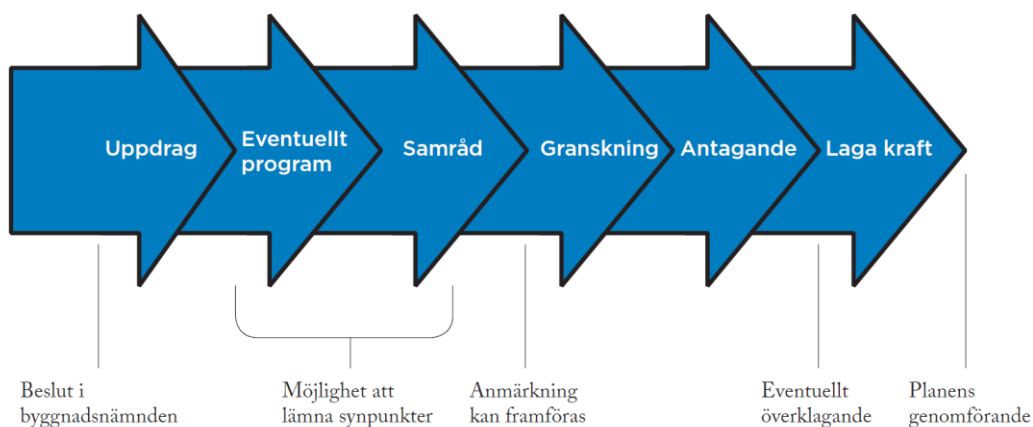


Göteborgs Stad  
Stadsbyggnadskontoret

## 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 2018-03-20

Detaljplanen är upprättad med standard planförfarande

Handlingarna (ej fastighetsförteckning) finns på Göteborgs Stads hemsida:

[www.goteborg.se/planochbyggprojekt](http://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:

Åsa Åkesson, Stadsbyggnadskontoret, tfn 031-368 19 52

Robert Hanzén, Fastighetskontoret, tfn 031-368 12 16

Pär Sköld, Trafikkontoret, tfn 070 851 16 00

**Granskningstid: 10 mars – 24 mars 2021**



## Planhandling

Datum: 2021-03-10 Granskning  
Aktbeteckning: 2 -5547

Diarienummer SBK: 0118/18

Diarienummer FK: 7417/17

Handläggare SBK  
Helena Bråtegren  
Tel: 031-368 17 09  
Helena.Brategren@sbk.goteborg.se

Handläggare FK  
Robert Hanzén  
Tel: 031-368 12 16  
Robert.hanzen@fastighet.goteborg.se

## Detaljplan för Förskola vid Gitarrgatan och ändring av del av detaljplan II-2930 inom stadsdelen Rud i Göteborg

---

Detaljplanen är upprättad med standardplanförfarande enligt PBL 2010:900, SFS 2014:900

## Planbeskrivning

### Detaljplanen omfattar följande handlingar:

#### *Planhandlingar:*

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

#### *Övriga handlingar:*

- Fastighetsförteckning (publiceras ej på Internet)

#### *Utredningar:*

- Mobilitets- och parkeringsutredning, 2019-07-04 rev. 2020-02-24
- Skyfalls- och dagvattenutredning, 2019-08-27, reviderad 2019-12-12
- Geotekniskt utlåtande, 2019-06-17
- Översiktlig miljöteknisk markmiljöundersökning, 2019-08-30

# Innehåll

<b>DETALJPLAN FÖR FÖRSKOLA VID GITARRGATAN INOM STADSDELEN RUD.....</b>	<b>1</b>
<i>Planprocessen.....</i>	<i>2</i>
<i>Information.....</i>	<i>2</i>
<b>PLANBESKRIVNING .....</b>	<b>3</b>
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 markägförhållanden .....</i>	<i>7</i>
<i>Planförhållanden.....</i>	<i>8</i>
<i>Fornlämningar, kulturhistoria och befintlig bebyggelse .....</i>	<i>9</i>
<i>Trafik och parkering, tillgänglighet och service .....</i>	<i>11</i>
<i>Teknik .....</i>	<i>12</i>
<i>Störningar.....</i>	<i>12</i>
DETALJPLANENS INNEBÖRD OCH GENOMFÖRANDE .....	13
<i>Förskola.....</i>	<i>14</i>
<i>Bostadsgård.....</i>	<i>15</i>
<i>Trafik och parkering.....</i>	<i>15</i>
<i>Tillgänglighet .....</i>	<i>17</i>
<i>Friytor och naturmiljö.....</i>	<i>17</i>
<i>Sociala aspekter och åtgärder .....</i>	<i>17</i>
<i>Teknisk försörjning.....</i>	<i>17</i>
<i>Övriga åtgärder.....</i>	<i>19</i>
<i>Fastighetsindelning .....</i>	<i>20</i>
<i>Huvudmannaskap och ansvarsfördelning.....</i>	<i>20</i>
<i>Fastighetsrättsliga frågor.....</i>	<i>21</i>
<i>Avtal.....</i>	<i>22</i>
<i>Dispenser och tillstånd .....</i>	<i>23</i>
<i>Tidplan.....</i>	<i>22</i>
<i>Genomförandetid.....</i>	<i>23</i>
ÖVERVÄGANDEN OCH KONSEKVENSER .....	23
<i>Nollalternativet.....</i>	<i>24</i>
<i>Sociala konsekvenser och barnperspektiv .....</i>	<i>24</i>
<i>Miljökonsekvenser .....</i>	<i>25</i>
<i>Ekonomiska konsekvenser av detaljplan.....</i>	<i>28</i>
ÖVERRENSSTÄMMELSE MED ÖVERSIKTSPLANEN .....	28

# Sammanfattning

## Planens syfte och förutsättningar

Detaljplanens syfte är att möjliggöra en förskola med åtta avdelningar i två våningsplan. Bebyggelsen ska utformas utifrån det moderna kulturarvets värden. Syftet med planen är även att säkerställa en god utformning och avgränsning mot omgivande allmän plats.

Planområdet omfattar ca 11 000 m<sup>2</sup>. Drygt 3200 m<sup>2</sup> av planområdet ingår idag i fastigheten RUD 3:2 som omfattar Gitarrgatans förskola. I detaljplanen förslås regleringar mellan allmän plats och kvartersmark, inom delar av fastigheterna RUD 760:424, 3:1 och 3:3, i syfte att uppnå en ändamålsenlig utformning och förvaltning.

Gällande tomtindelningsbestämmelser upphävs genom en planbestämmelse.

## Planens innebörd och genomförande

Planen möjliggör en större förskola med åtta avdelningar och tillhörande gård. Utökningen sker på mark som idag i huvudsak utgörs av parkmark. Gränsen mot omgivande parkmarksområde utformas med en rundad form som anpassas efter omgivande gångvägar och parkfunktioner. Avsikten är att grönytorna ska få tillräcklig bredd för att uppfattas som sammanhängande och allmänt tillgängliga.

Befintliga lekplatser, gångvägar och boulebana säkerställs med allmän plats, park.

Via gångvägar från Altplatsen och Fiolgatan i söder kan allmänheten nå lekplatserna inom parkområdet. För att säkerställa passage till lekplatsen väster om förskolan, planläggs gångvägen inom RUD 3:3, i det sydvästra hörnet av planområdet som allmän plats, park.

En mindre del av RUD 3:2 närmst befintligt punkthus förslås övergå till RUD 3:1 med avsikten att skapa respektavstånd mellan förskola och flerbostadshus.

Förskolans gestaltning anpassas efter områdets bebyggelsehistoriska värden. Byggnaden ska utformas som en sammanhållen volym med tydlig form som underordnas grönskan.

En ny tillfart öppnas upp från öster via Gitarrgatan. Parkering för hämtning/lämning samt angöring för sopbil och matleveranser förslås ske i förlängning av gatan på kvartersmark. Angöringsytor och parkering föreslås samordnas med den intilliggande handels- och bostadsfastigheten RUD 4:1 vid Altplatsen.

På platsen finns idag ett rosarie i gräns mot Altplatsen vilket behöver tas bort för att möjliggöra förskoleutbyggnaden. För att ge en estetiskt tilltalande avgränsning mot torget föreslås planteringar på kvartersmark.

Cirka 3000 m<sup>2</sup> av intilliggande parkområde med öppna grönytor och fruktlund kommer att omvandlas till förskolegård. Kompensationsåtgärder förslås framförallt genom åtgärder vid Altplatsen.

Mindre delar av bostadsgårdarna inom RUD 3:1 och RUD 3:3 föreslås bli förskolegård.



*Illustration tillhörande planförslaget. Även andra utformningsmöjligheter finns.*

## Överväganden och konsekvenser

En avvägning har gjorts mellan samhällets behov av fler förskoleplatser samt närboendes behov av rekreation/lek inom befintligt parkområde. Bristen på förskoleplatser i närområdet och i Göteborg som helhet är stor. Samtidigt planeras ytterligare utbyggnad av bostäder i stadsdelen. Det stora behovet av förskoleplatser har därför vägts tyngre än de effekter som förslaget medför för närboende, exempelvis i form av störningar från trafik vid hämtning och lämning samt minskade grönytor.

I avvägning mellan olika parkfunktioner och förskola har bevarandet av lekplats, boulebana samt tillräckligt stor lekyta per barn inom förskolegården särskilt prioriterats. Gårdens storlek beräknas kunna uppnå 35 m<sup>2</sup>.

För att kompensera förlusten av öppen grönyta, fruktlund och rosarium föreslås kompensationsåtgärder som en del av en större satsning på Altplatsen.

Exploateringen bedöms sammantaget inte innebära någon större olägenhet för närboende.

## Avvikelse från översiktsplanen

Planen överensstämmer med Göteborgs Stads Översiktsplan (ÖP) och Utbyggnadsplanering (UP). Kommunens översiktsplan anger *bebyggelseområde med grön- och rekreationsytor*. Stadens strategi för utbyggnadsplanering anger Frölunda som ett prioriterat utbyggnadsområde.

Detaljplanen ingår i startplanen för 2018 som ett ospecificerat projekt för offentlig service.

# Planens syfte och förutsättningar

## Syfte

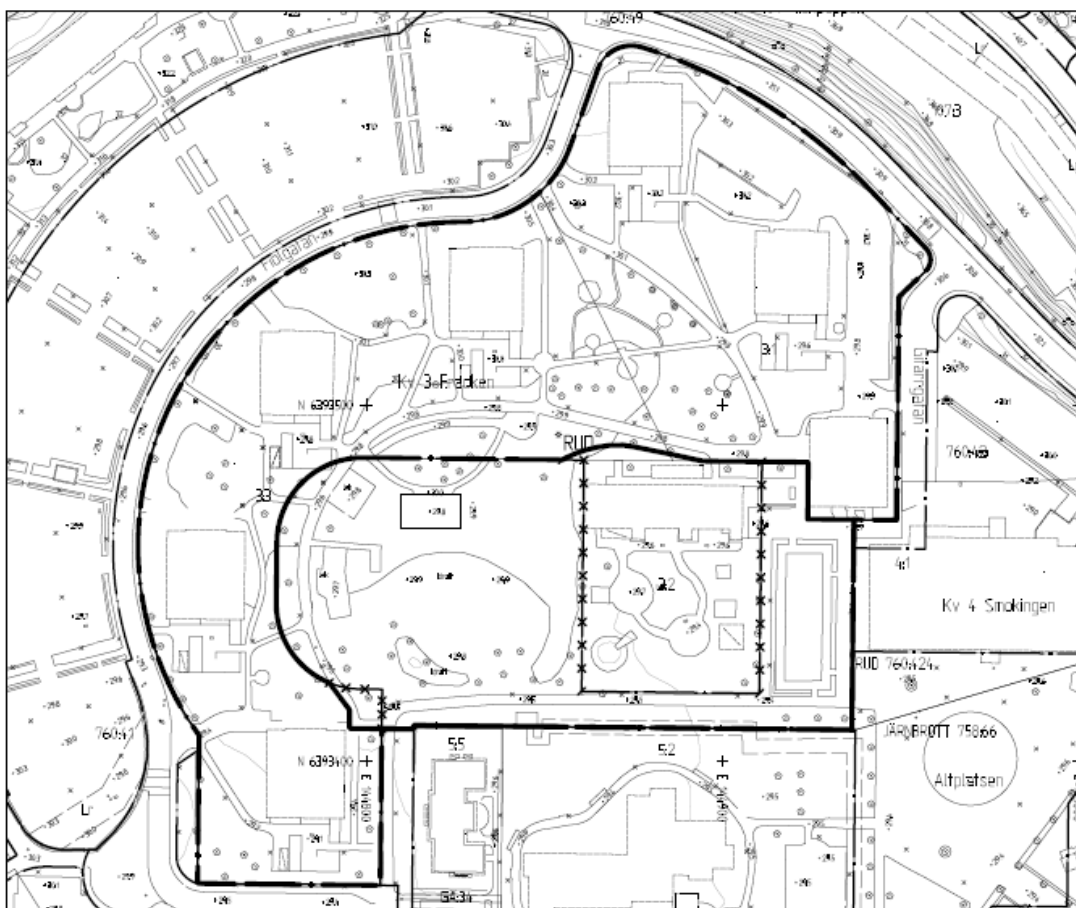
Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för en förskola med åtta avdelningar i två våningsplan. Bebyggelsen ska utformas med hänsyn till utpekade kulturmiljövärden i området. Syftet är även att åstadkomma en god avgränsning mot angränsande torg samt park- och gårdsområde.

Bristen på förskoleplatser i närområdet och i Göteborg som helhet är stor och ska prioriteras. Barns fysiska miljö i staden ska generellt förbättras enligt kommunala mål. Tillräckligt stora lektytor ska prioriteras.

## Läge, areal och markägoförhållanden

Området är beläget cirka 7 kilometer om Göteborgs centrum inom stadsdelen Västra Frölunda, och tillhör stadsförvaltningen Askim/ Frölunda/Högsbo. Planområdet är beläget sydväst om Gitarrgatan och öster om Altplatsen. I omgivningen finns flerbostadshusområden med punkthus och ett äldreboende vid Fiolgatan.

Inom planområdet finns förskola, bostadsgårdar och ett allmänt grönområde för lek och sport. Området omges av gångvägar och saknar angöring med bil.



### *Utsnitt ur grundkarta*

Planområdet omfattar cirka 1,1 ha och består av fastigheten Rud 3:2 samt Rud 760:424, Rud 3:3 och Rud 3:1. Göteborgs stad äger samtliga fastigheter.

Fastigheterna Rud 3:3 och 3:1 är upplåtna med tomträtt till bostadsrättsföreningar.

Lokalförvaltningen förvaltar förskolelokaler och marken är upplåten med kommunintern markupplåtelse.

Fastighetsägare och rättighetshavare framgår av fastighetsförteckningen.

## Planförhållanden

### Riksintressen

Det finns inga riksintressen inom planområdet men detaljplanen ligger i nära anslutning till Västerleden som är av riksintresse för kommunikation och hårt belastad. Då förskolans upptagningsområde i första hand är närområdet och stadsdelen, bedöms leden inte bli påverkad.

### Översiktsplanen

Översiktsplanen (ÖP09) för Göteborgs kommun anger pågående markanvändning, bebyggelseområde med grön- och rekreationsytor. En blandning av bostäder och icke störande verksamheter är önskvärd. Inriktningen ska utifrån ÖP vara att:

- Komplettera och blanda, utveckla stadsdelens kvaliteter.
- Bygg i första hand på ianspråktagen mark bygg tätare kring bytespunkter och i kollektivtrafikstråk.
- Kraftsamla kring knutpunkter, ta till vara värdefulla grönområden och stråk.
- Skapa goda möjligheter att gå och cykla.

Utifrån ÖP:s inriktningskarta ligger planområdet inom mellanstaden. För mellanstaden anges bland annat att *”Storskaliga områden kan ges ökad rumslighet och variation genom ny bebyggelse och nya platser, samband kan förbättras och lokala torg och andra mötesplatser kan rustas upp och få kompletteringar som ökar attraktiviteten. De lokala torgen är viktiga för stadsdelarnas identitet. Underlaget för de lokala torgen förbättras genom upprustning och kompletteringsbebyggelse.”*

Detaljplaneneförslaget bedöms vara förenligt med översiktsplanen.

### Strategidokument och program

Planförslaget följer intentionerna i stadens strategidokument, ”Trafikstrategi för en nära storstad”, ”Grönstrategi för en tät och grön stad” samt Stadens strategi för utbyggnadsplanering som anger Frölunda som ett prioriterat utbyggnadsområde. Planförslaget syftar till att utveckla och förtäta ett område i den redan byggda staden där invånare bor och arbetar. En tätare stad skapar underlag för service, handel och kollektivtrafik vilket bidrar till ett attraktivt stadsliv. I en tätare stad ges fler möjligheter att klara sin vardag till fots, med cykel och med kollektivtrafik.

Planområdet ingår i det pågående arbetet med ett stadsdelsprogram för Frölunda, där syftet är att föreslå nya bostäder och verksamheter och skapa en tätare stadsmässig stadsdel.



## Detaljplaner och fastighetsindelingsbestämmelser

Gällande detaljplan II- 2930 från 1960 anger Lektuga och därmed jämförbart ändamål samt Allmän plats: plantering, lekplats, gångväg och dylikt. Genomförandetiden har gått ut.

Planområdet berörs av fastighetsindelingsbestämmelser fastställda som tomtindelning, akt 1480K-III-5213, Förslag till tomtindelning inom 3:e kvarteret Fracken i Göteborg, laga kraft 10 oktober 1960.

## Mark, vegetation och fauna

Marknivån är mycket flack och varierar från ca +29,9 i norr till ca +29,5 i den södra delen av planområdet. Marken utgörs av lera med ett djup om cirka 5 till 30 meter.

Enligt SGU:s översiktliga radonriskkarta är området klassificerat som lågriskområde, Markområdet innefattar förskola med tillhörande förskolegård samt en plan gräsyta med fruktträd och grusade gångvägar. I öster finns ett rosarium med häckar av planterad Idegran.

Området är utpekade på Göteborgs stads sociotopkarta. Grönytorna i öster pekas ut som viktiga för närområdet med funktionerna lek och bollsport medan rosariet vid Altplatsen har ett större upptagningsområde (stadsdelen), utpekade värden är vila, lugn och ro samt avkoppling.



Till vänster: Rosarium, Till höger: Fruktlund

## Fornlämningar, kulturhistoria och befintlig bebyggelse

Det finns inga kända fornlämningar inom området.

Förskolan ligger i en trafikseparerad bostadsmiljö utbyggd från 1960-talet och framåt. Den närmaste stadsmiljön består av grupper av punkthus vid Musikvägen, Fiolgatan och Fagottgatan som är upptagna i planeringsunderlaget *Moderna Göteborg* och utpekade som kulturhistoriskt värdefull bebyggelse.

Bebyggelsen på Frölundaslättan utgör en tydlig berättelse om sin tids ambitiösa och nyskapande förhållningssätt till bostadsbyggande och bostadsplaner. Området utmärker sig genom sin dramatiska arkitektur med tydliga fristående former och öppna vyer mellan husen.

Stadsbilden karaktäriseras av de stora bilfria innergårdsmiljöerna med fritt placerade byggnadsvolymer. Förskola och parkmiljön ingår som en del i det större sammanhängande nätverket av gröna gårdsmiljöer.

Området vid Musikvägen och Fiolgatan uppfördes 1962 av HSB och Lars Sjölander inom deras arkitektkontor. De höga punkthusen fick stor uppmärksamhet när de byggdes. Såväl form som fasader uppskattades. Bebyggelsen omfattas av sju tolvvånings punkthus och ett böjt trevånings lamellhus. Punkthusen omgärdas i norr av Musikvägen, från vilken Gitarrgatan och Fiolgatan sträcker sig söderut längs bebyggelsens östra och västra sida.



*Vy över Frölunda*

## **Sociala förutsättningar**

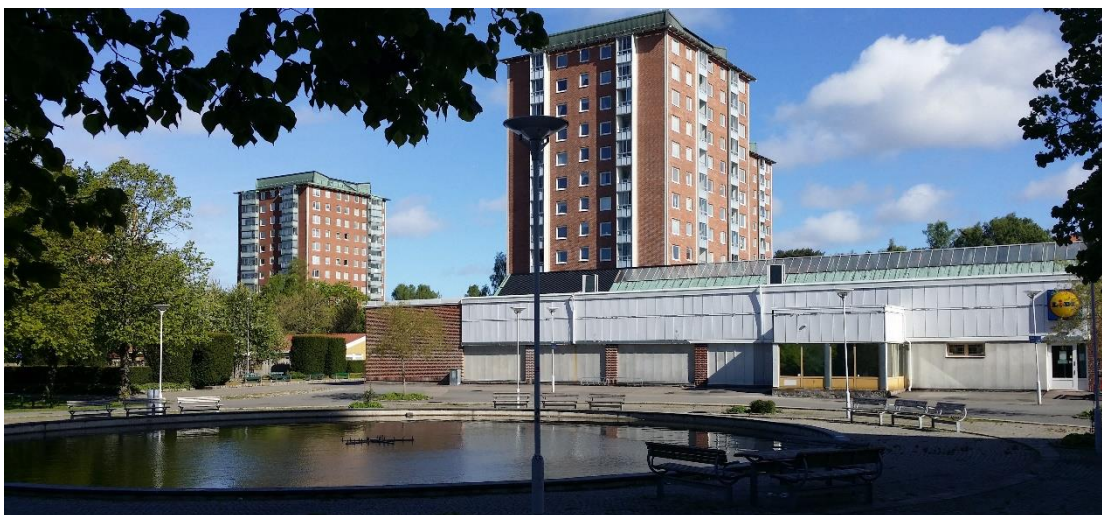
Närområdet utgörs av en lugn boendemiljö med närhet till flera olika aktiviteter och funktioner. Altplatsen öster om planområdet är en mötesplats i området. Här finns gott om friytor, flera lekplatser och god kollektivtrafik.

Bostadsgårdarna är sammanlänkade av ett bilfritt gång- och cykelnät och barn kan därmed röra sig till olika målpunkter att korsa större vägar. Inom planområdet finns en närpark med boulebana, sittplatser och lekplatser. Det finns god tillgång till gröna ytor mellan husen med plats för möten och lek.

I arbetet med socialkonsekvensanalys framkom bland annat att Altplatsen och parkytor kring torget uppfattas av närboende som ostädat och i behov av upprustning. Fontänen vid Altplatsen är exempelvis inte längre i bruk.

Inom promenadavstånd finns Positivparken med flertalet aktiviteter för personer i olika åldrar så som basketplan, boule, hinderbana och bemannad lekpark samt Ruddalens idrottscentrum med bland annat motionsspår, gym och skridskorink.

Inom området Ruddalen bor en hög andel äldre men generationsskifte pågår.



*Altplatsen*

### **Trafik och parkering, tillgänglighet och service**

Angöring med bil sker från Gitarrgatan. I dagsläget finns ingen bilparkering eller vändplats för leveranser vid förskolan vilket gör angöringssituationen problematisk. Matleveranser och sophämtning sker via handelsparkeringen en bit ifrån förskolan. Handelsparkeringen används också av bilburna föräldrar vid hämtning och lämning av barn.

Fram tills en ny angöringsmöjlighet säkerställts ska parkeringsplatser kunna nyttjas vid Althallen inom kvartersmark. Detta ska säkerställas med servitut.

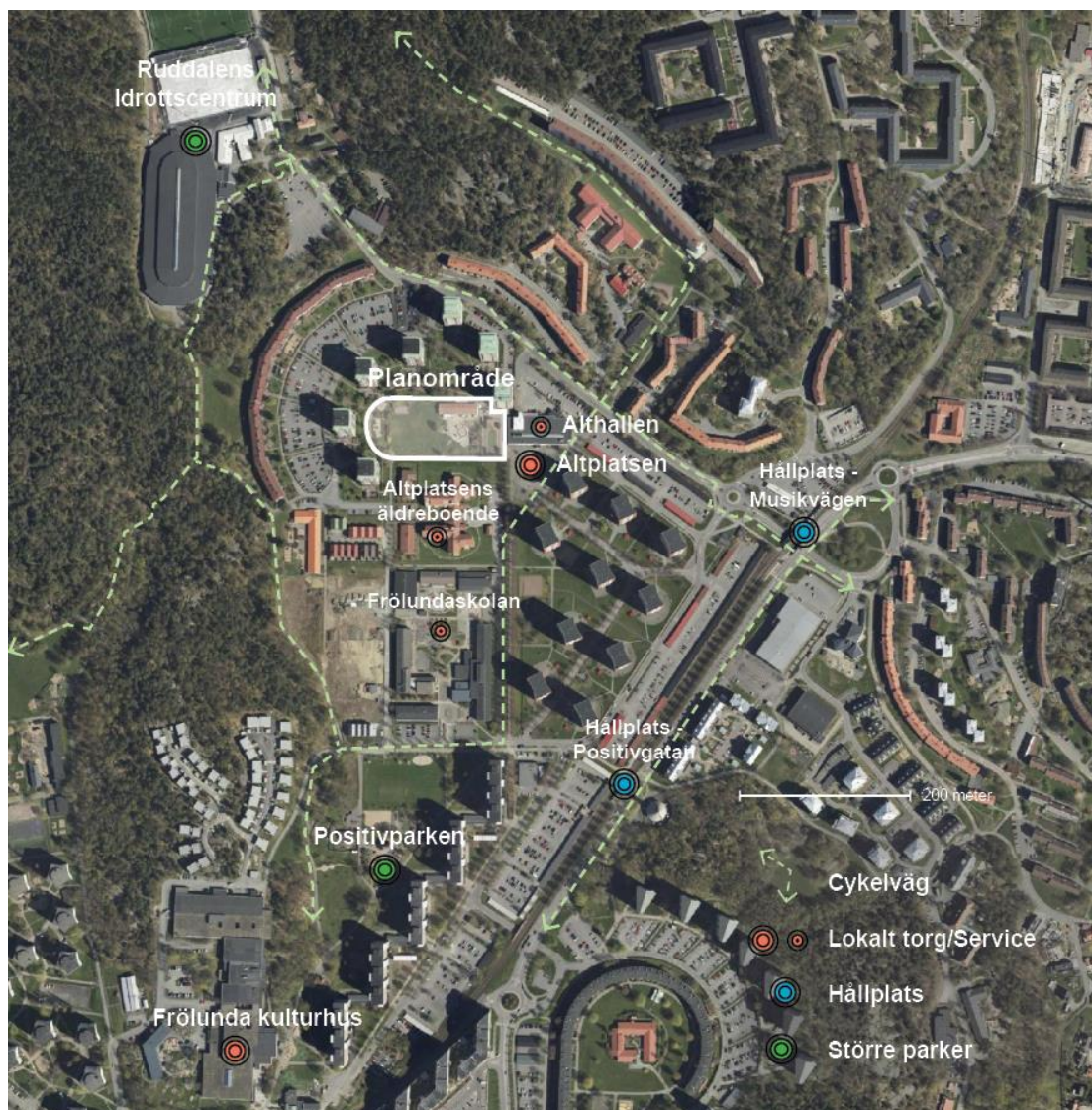
I öster inom planområdet finns ett parkområde med gångvägar och lekplatser och I väster ligger torget Altplatsen med matbutik och viss service. En nyligen antagen detaljplan för verksamheter och bostäder finns för handelsparkeringen och Althallen.

Vid Frölunda torg cirka 1 km från planområdet finns ett stort serviceutbud i form av butiker och restauranger samt offentlig service såsom kulturhus, bibliotek, simhall mm.

Frölundaskolan, med årskurserna F-9, ligger cirka 300 meter söder om planområdet.

Planområdet ligger i nära anslutning till flera förskolor.

Närmaste kollektivtrafikhållplats är belägen vid korsningen. Musikvägen/Marconigatan vilken ligger cirka 320 meter från planområdet. Härifrån avgår dagligen spår-vagnslinjerna 1, 7 och 8 med täta avgångar till Frölunda torg och centrala Göteborg. Tillgängligheten anses god.



*Karta med målpunkter inom omgivande stadsdel.*

## Teknik

Ledningsstråk med VA-ledningar finns under rosariet samt vid gångvägen i söder. Kapaciteten på befintligt VA-ledningsnät bedöms vara god och förskolan har en förbindelsepunkt strax väster om befintlig förskolebyggnad.

Ett ledningstråk med fjärrvärmeledningar löper tvärs över planerad förskolegård. Vid Bouleplanen finns en serviceplats för fjärrvärmeledningen.

Området är anslutet till elnätet.

## Störningar

### Buller

En bullerutredning enligt 4 kap 33a§ bedöms med hänsyn till bullersituationen inte behövas. Enligt stadens översiktliga bullerkartering uppgår dygnsekvivalent ljudnivå vid fasad på befintlig förskolebyggnad (all trafik) till maximalt 42 dB. Området avgränsas av bilfria bostadsgårdar och inga större vägar angränsar till området.

## Luft

Halterna av luftföroreningar ligger under samtliga normer och miljömål. Ingen känd störande verksamhet finns inom området. En platsbedömning avseende luftmiljö har utförts i samråd med miljöförvaltningen. Luftmiljön bedöms som god.

## Skyfall

Planområdet är relativt flackt med några lokala markfördjupningar. Göteborgs skyfallsartering visar att vattensamlingar uppstår längs den befintliga byggnadens norra fasad vid ett 100-års regn. Vid ett skyfall rinner vatten norrifrån mot planområdet. För att hantera höga vattennivåer rekommenderas att marken höjdsätts så att den lutar ut från byggnaden samt att avrinning kan ske åt syd och sydost i riktning mot Altplatsen. Vid Altplatsen passerar en förslagen skyfallsled enligt Göteborgsstads strukturplan för översvämningar.

Markfördjupningar inom planområdet kan bibehållas, eller återskapas i den omfattning som idag finns på platsen, för att motverka ökade skyfallsflöden.

## Detaljplanens innebörd och genomförande

Detaljplanen medger uppförande av en ny förskola med åtta avdelningar. Genomförandet av planförslaget innebär i huvudsak att befintlig allmän plats, park tas i anspråk. Större delen av planområdet kommer att användas av förskolan och ska rymma vändplan, angöring, byggnader och lekgård.

Allmän plats, gata byggs ut från Althallen fram till förskolan. Parkering samt ny angöring med vändplan föreslås förläggas inom kvartersmark i förlängning av Gitarrgatan. Parkeringsytor och vändmöjlighet samordnas med den intilliggande fastigheten RUD 4:1 där handel och bostäder ska byggas ut.

Parkytor i öster med boulebana, gångväg och lekplatser säkerställs som allmän plats, park. För att säkra passage till parkytorna via befintliga kommunala gångvägar, planläggs en del av gångvägen inom angränsande bostadsgård som allmän plats, park. Rosariet öster om befintlig förskola tas i anspråk för förskolegård och angöring. Kompensationsåtgärder föreslås.

Planområdet berörs av fastighetsindelningsbestämmelser fastställda som tomtindelning, akt 1480K-III-5213, Förslag till tomtindelning inom 3:e kvarteret Fracken i Göteborg, laga kraft 10 oktober 1960. Genom en ändring av Detaljplan 1480K-II-2930 upphör indelningen att gälla för berörda fastigheter när denna detaljplan vinner laga kraft.

Kvartersmarken kommer att byggas ut av kommunen genom Lokalförvaltningen. Kommunintern överlåtelse kommer att ske.

Kommunen är huvudman för allmän plats och ansvarar för utbyggnad samt framtida drift och underhåll. För mark som tillfaller Rud 3:1 ansvarar befintlig bostadsrättsförening.

## Förskola

En ny förskola om åtta avdelningar (144 barn) förslås ersätta den befintliga förskolan vid Gitarrgatan. Nettotillskottet blir fem avdelningar. En byggnad i upp till två våningsplan med en maximal byggnadshöjd om 8 meter medges. Högsta byggnadshöjd för komplementbyggnader är 3,5 meter.

Enligt illustrerat förslag omfattar förskolan ca 1900 m<sup>2</sup> bruttoarea fördelat på två plan samt ett förråd om ca 40 m<sup>2</sup>. I detaljplanen tillåts 1100 m<sup>2</sup> byggnadsarea inklusive komplementbyggnader, vilket motsvarar stadens ramprogram och ger marginal för framtida behov. Avsikten är förskolan ska få en samlad form och att komplementbyggnader i första hand integreras i huvudbyggnaden. Detta gör att omgivande grönska och gård upplevs sammanhållen och innebär en anpassning till omgivande 60-tals bebyggelse som har enkla och tydliga volymer.

En tydlig arkitekturidé bör eftersträvas vad gäller gestaltning, antingen hämtas fasadutformning och materialmöten upp från omgivande bebyggelse eller så inordnas byggnaden i det gröna. Takets utformning kan göras på olika sätt ex. sedumtak, sadeltak med tegel mm. Takformen bör vara tydlig och sammanhållen. På plankartan anges att maximal takvinkel får vara 30 grader.

De öppna grönytorna och de stora vyerna är en viktig del av bebyggelsestrukturen i Frölunda. Genom byggnadens centrala placering bibehålls utblickar mellan punkthusen och Altplatsen. Gårdsytan har punktprickats mot omgivningen vilket innebär att inga byggnader får placeras i anslutning till parkområdet.

Lektya motsvarande stadens målvärde 35 m<sup>2</sup> per barn kan uppnås beroende på byggnadsutformning och disponering av ytor.



*Förslag på utformning av ny bebyggelse, Norconsult*

## Bostadsgård

I gräns mot punkthusen inom RUD 3:1 planläggs ett markområde med befintliga planteringar och gångytor som kvartersmark (bostad) med syftet att ytan ska övergå till bostadsgård. Planläggningen utgör en anpassning till befintliga förhållanden och ska ge luft mellan den planerade förskolan och bostadsbebyggelsen.

Gårdsytan ansluts till allmän plats, gata.

## Trafik och parkering

### Gator, gång- och cykelvägar

I förslaget planläggs en cirka 8 meter bred gata i förlängningen av Gitarrgatan. Syftet är bland annat att säkerställa leveranser till förskolan. Vändplan för besökande och lastbil (sopbil/matleveranser) förläggs inom kvartersmark.

Parkeringsplatser och vändplan avses samordnas med handelsparkeringen vid Althalen för ett effektivt markutnyttjande. Se vidare under ”Parkering / cykelparkering”. Alternativa lösningar finns.

Stadens intention är att hela angöringsytan framför förskolan ska vara öppen för allmänheten, dvs ej stänglas in. Som säkerhet för framtiden anges ett 2 meter brett x-område över parkeringsytan där marken ska vara öppen för allmännyttig gångtrafik. Körtrafik över x-området får förekomma.

Ett trafikförslag har tagits fram för utbyggnad av gata fram till förskolan. Trottoar föreslås i norr längs Gitarrgatan. Avsikten är även att Gitarrgatan utformas som gångfartsområde med plattsättning där gåendes väg till och från torget och förskolan prioriteras. Angöringsytor inom kvartersmark bör utformas på liknande sätt.

Ingångar till gården, med grindar, kan förläggas så att gångbanor inom förskolan ansluts till bilfria gångbanor inom angränsande allmän plats och bostadsgårdar.

Totalt uppskattas den nya förskolan ge ett tillskott på ca 50 bilresor i maxtimme (morgon och eftermiddag.). Trafikalstringen med ca en bilrörelse per minut bedöms endast ge marginell påverkan på belastningen i korsningen Gitarrgatan/Musikvägen. Påverkan på Trafikverkets vägar bedöms vara är försumbart eftersom de som ska vidare till jobbet med bilen och redan idag använder det statliga vägnätet.

### Parkering / cykelparkering

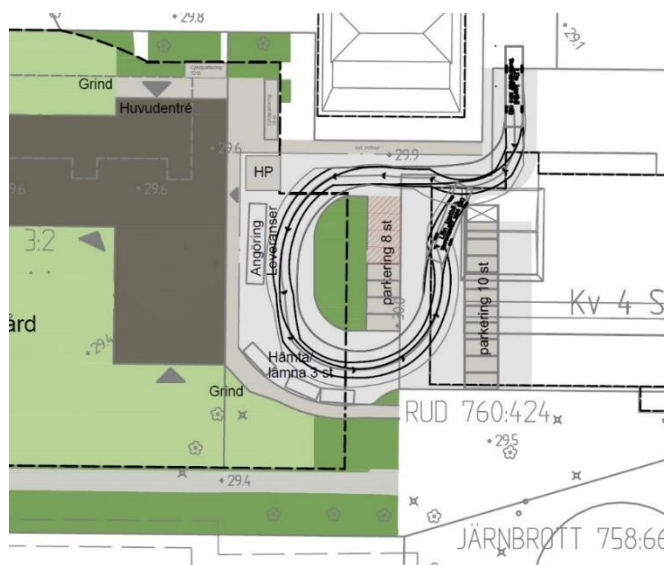
Enligt ”Riktlinjer om mobilitet och parkering i Göteborgs stad” ska biltrafik inte prioriteras och parkeringen ska svara mot verkliga behov i varje enskilt projekt. För förskolor gäller dessutom att tillräckligt stor friyta prioriteras framför parkering.

En mobilitetsutredning har tagits fram för projektet enligt anvisningar tillhörande riktlinjerna (version 1.1). Projektet ligger inom zon A och detaljplanen bedöms få god sammanvägd tillgänglighet.

Bilparkering för hämtning och lämning och personal kommer i första hand kunna lösas inom kvartersmark. Enligt riktlinjer för mobilitet och parkering krävs omkring en

bilparkeringsplats per avdelning inklusive en tillgänglighetsanpassad parkeringsplats max 25 meter från entrén. Därutöver krävs minst 22 cykelplatser.

Aktuellt utformningsförslag bygger på ett samnyttjande av ytorna vid den kommande bostads- och handelsbebyggelsen inom RUD 4:1. Ett servitut avseende parkering och möjligheten att vända inom RUD 4:1 bör upprättas till förmån för förskolan. Ett likvärdigt servitut (eller annat avtal) som belastar förskolan kan skrivas för att handelsverksamheten ska kunna nyttja parkeringar på förskolans fastighet. Den förslagna lösningen bedöms innebära ett effektivt markutnyttjande för båda parter och vara den bästa ur stadsmiljösynpunkt.



*Möjlig utformning av vändplan och parkeringar. Totalt kan 12 bilparkeringsplatser byggas, minst 4 av dessa ska upplåtas till/eller samnyttjas med RUD 4:1. 4. Förskolan föreslås nyttja RUD 4:1 för att vända.*

Det finns även potential för att samnyttja parkeringsplatser mellan verksamheterna, då maxbelastning infinner sig på olika tider för dagligvaruhandel och förskola.

Enligt mobilitets- och parkeringsutredning tillhörande detaljplan för bostäder och verksamheter vid Gitarrgatan behövs 24,5 bilparkeringsplatser för studentbostäder och 26 p-platser för handel. För förskoleverksamheten i aktuell detaljplan behövs 8 p-platser. För kombinationen dagligvaruhandel och förskola är behovet 34 p-platser men efter samnyttjande blir p-talet 28 (27,6). Om bostäder, förskola och dagligvaruhandel samnyttjas blir parkeringsbehovet för bil totalt 47,2, se sammanställning i tabell 2 nedan.

Kategori	Mån-fredag dag	Fredag kväll	Lördag dag	Natt
Bostäder	19,6	19,6	17,15	24,5(max)
Dagligvaruhandel	10,4	26(max)	20,8	1,3
Skola/förskola	8 (max)	1,6	0,4	0
Totalt samnyttjande	38	47,2	38,25	25,8
Handel och Förskola samnyttjas	18,4	27,6	24,8	1,3

*Tabell 2, Projektspecifik beräkning av samnyttjande.*

Om samnyttjande ska tillämpas behöver detta hanteras vidare i samband med bygglov/genomförande.



## Tillgänglighet

Tillgängligheten med buss och spårvagn är god. Området är mycket flackt vilket ger goda förutsättningar för tillgänglighetsanpassning. Vändplan och handikapparkering föreslås i anslutning till förskolans huvudentré.

## Friytor och naturmiljö

Den totala friytan för barnens utevistelse blir cirka 5040 m<sup>2</sup> vilket beräknat på 144 barn, uppfyller Göteborgs Stads målsättning som är 35 m<sup>2</sup> lektyta per barn.

Befintliga parkytor i öster med boulebana, gångväg och lekplatser säkerställs som allmän plats, park likt idag. För att säkra passage till den kommunala lekplatsen samt underlätta skötsel planläggs gångvägen i det sydvästra hörnet som park.

Fruktlunden som idag finns inom parkområdet kan bevaras inom förskolegården. Rosariet öster om planområdet tas bort.

## Sociala aspekter och åtgärder

Mer barn och en utökad verksamhet dagtid tillförs närområdet sociala värden. Förskolan har ett stort upptagningsområde inom gång- och cykelavstånd. En del av en befintlig allmän grönyta tas i anspråk för planförslaget, värden i form av blomning och grön oas (rosariet) bedöms delvis kunna kompenseras. Andra funktioner i form av lek och öppna grönytor har delvis kunnat bevaras genom anpassning av förslagets avgränsning. Placering och utformning av förskolan följer områdets befintliga bebyggelsestruktur där publika funktioner placeras i en parkliknande miljö omgärdad av bostadsbebyggelse.

## Teknisk försörjning

### Dagvatten

Dagvatten ska främst tas om hand inom den fastighet där dagvattnet genereras.

Planförslaget bedöms inte nämnvärt förändra situationen för dagvatten jämfört med dagens förhållanden. Göteborgs stad ställer dock krav på att dagvatten från hårdgjorda ytor inom kvartersmark ska fördröjas motsvarande 10 mm dagvatten per kvadratmeter reducerad yta.

Dagvatten från området leds till Stora ån som i sin tur rinner vidare till Askims fjord (Askimsviken/Välen). Enligt stadens reningskrav för dagvatten är Stora ån klassad som mycket känslig. Planområdet i sig kategoriseras som mindre belastat vilket innebär att staden ställer krav på att *"enklare rening"* ska föreslås. Se även under rubrik *"påverkan på vatten"*

Fördröjning/Rening kan ske genom en kombination av åtgärder. Två separata makadammagasin föreslås inom allmänplats respektive kvartersmark. Åtgärder förslås även i form av översilningsyta inom parkmark och kanal med översvämningsyta inom kvartersmark. Beräknade volymer för fördröjning redovisas i bilagd dagvattenutredning.

## Vatten och avlopp

Separata ledningar för dricksvatten, spillvatten och dagvatten finns både söder och öster om nuvarande förskolefastighet. Ledningsnätet har god kapacitet och behöver därmed inte byggas ut. Nuvarande anslutningspunkt finns i norra delen av planområdet, strax öster om befintlig förskolebyggnad.

Anslutning till allmänt ledningsnät kan ske till ledningarna öster och söder om förskolan. För att möjliggöra anslutning med självfall på avloppet bör anslutning ske till allmänna avloppsledningar i gångbanan söder om förskolan.

Avlopps nätet inom kvartersmark ska utformas som duplikatsystem med skilda ledningar för dag- och dräneringsvatten respektive spillvatten.

För att anslutning med självfall ska tillåtas ska färdigt golv vara minst 0,3 meter över marknivå i förbindelsepunkt, med hänsyn till risk för uppdämning i allmänt dag- och spillvattensystem. Kretslopp och vattens fördröjningskrav för dagvatten ska uppfyllas innan anslutning till allmänt ledningsnät. Krav vad gäller avskiljning av föroreningar i dagvattnet ska vara uppfyllt.

Lägsta normala vattentryck i förbindelsepunkt motsvarar nivån +77 m (RH2000). I de fall högre vattentryck önskas får detta ordnas och betalas av fastighetsägaren.

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

Vid trädplantering gäller som grundregel att ett skyddsavstånd på minst 4 m mellan trädets rothals och ytterkant på ledning ska hållas.

Befintliga VA-ledningar under rosariet säkerställs genom ett u-område.

## Räddningstjänst

Planområdet nås normalt av räddningstjänsten inom 10 minuter. Området har konventionellt brandpostnät. Närmsta brandpost finns vid gångvägen mellan Altplatsens äldreboende och Altplatsen. Avståndet mellan brandpost och tänkt uppställningsplats understiger 75 meter vilket är i linje med riktlinjen VAV P83. Kapaciteten på allmänt ledningsnät för dricksvatten medger uttag av brandvatten motsvarande områdestyp A:2. Vattenledningarna i området är dubbelmatade och uppfyller 20 l/s.

Om det finns önskemål om sprinkler så ska detta framföras till Kretslopp och vatten så en kapacitetsutredning för sprinkler kan utföras.

## Värme

Vilken uppvärmningsform som ska användas regleras inte i detaljplan, men i första hand bör förnyelsebara källor användas.

En fjärrvärmeledning finns under föreslagen förskolegård i nord-sydlig riktning. Ledningen säkerställs genom ett u-område med 8 meters bredd, 4 meter på var sida av ledningarna. Vid boulevarden finns en serviceplats för fjärrvärmeledningen.

## EI och tele

Fastigheten ansluts till befintligt elnät med separat servis. Optokabel finns öster om den nya förskolan.

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**

Avfall från förskolan kommer att källsorteras och avfallsutrymmet för detta kommer att finnas i anslutning till angöringsplats för köksleveranser och sophämtning. Tömningspunkt för förskolekökets fettavskiljare placeras intill angöringsplats för tömningsbil.

## **Övriga åtgärder**

### **Geotekniska åtgärder**

Både marken inom och utanför planområdet är i stort sett helt plan, därmed är marken stabil för både befintliga förhållanden och efter en eventuell exploatering.

Byggnaden kommer troligen att behöva pågrundläggas på grund av varierande lerdjup och att leran bedöms som sättningsbenägen vid belastning. För att verifiera befintliga markförhållandena och därmed kunna fastställa lämpligaste grundläggningsmetoden kommer det att krävas en platsspecifik geoteknisk utredning inför byggnadslov och startbesked.

Riskhanteringen ingår som en naturlig del i både projekteringsarbetet som i utförandeskedet. Exploatören ansvarar riskanalys och utförande.

### **Markmiljö**

En översiktlig markmiljöundersökning har utförts. Utredningen påvisar att befintlig mulljord och fyllning ställvis är lätt kontaminerad av PCB, tungmetaller och PAH i halter strax över gränsvärdet för känslig markanvändning (KM). På plankartan finns en planbestämmelse som anger att föroreningar ska saneras ned till nivå för planerad markanvändning, dvs. känslig markanvändning.

Schakt i förorenad mark är anmälningspliktig till miljömyndighet enligt förordningen om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd.

De översta 0,7-1 m av jorden bör vara helt fri från föroreningar. Inför kommande nybyggnation och schakt i förorenade massor skall en anmälan lämnas in till miljömyndigheten. Den kan även inkludera en fördjupad riskbedömning inför beslut om vilka åtgärder som behövs. Kommande åtgärder integreras lämpligen med kommande markarbeten.

### **Kompensationsåtgärd**

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

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

Sammanlagt påverkas 10 fruktträd inom Altplatsens fruktlund. Träden behöver inte tas bort men utsätts för större slitage och kommer inte lika entydigt vara tillgängliga för allmänheten. Den öppna gräsytan som har potential för spontana sammankomster och idrott minskas i omfattning till följd av utökad förskolegård. Vidare påverkas rosariet som i och med planens genomförande tas bort. Rosariet har funktion om tillsammans grönskande sittmiljö och som ger rumsavgränsning mot torget.

Kompensationsåtgärder föreslås för funktionerna blomning, estetik, landskap, mötesplats, spontanlek, vila och grön oas. Planteringar i anslutning till Altplatsen föreslås som kompensation. Även en aktivitetsyta för spontanaktivitet, samt träd och buskar med frukt och bär och sittplatser är aktuella åtgärder. Åtgärderna är en del av en större satsning på Altplatsen.

Park och naturförvaltningen kommer ta fram en förslagshandling under 2021, där Altplatsen studeras i sin helhet. Arbetet kommer genomföras oberoende av planarbetet, och kommer även omfatta mer än vad planarbetet kräver både geografiskt och vad gäller frågeställningar. Kompensationsåtgärderna i denna plan kommer ligga som en förutsättning för förslagshandlingen och för kommande arbete med platsen och omgivningen. Detta gäller båda gestaltning och prioritering av genomförande av åtgärder.

### **Fastighetsindelning**

Detaljplanen föreskriver fastighetsindelning som innebär att en ny fastighet kan bildas med ändamålet förskola samt en reglering av befintlig bostadsfastighet Rud 3:1 och 3:3. Syftet med fastighetsindelningen är att möjliggöra uppförandet av en ny förskola samt att reglera mark planlagd som bostad till fastigheten Rud 3:1. Detaljplanen föreskriver, för fastighet planlagd för skoländamål, en största byggnadsarea på 1100 m<sup>2</sup> inklusive komplementbyggnader. Ny bostadsmark som regleras till fastighet för bostadsändamål planläggs utan byggrätt.

Planbestämmelser gällande användning av kvartersmark och allmän platsmark framgår av plankartan.

### **Huvudmannaskap och ansvarsfördelning**

#### **Anläggningar inom allmän plats**

Detaljplanen föreskriver att kommunen är huvudman för allmän plats och ansvarar för utbyggnad samt framtida drift och underhåll. Planområdet består idag av Allmän plats: plantering, lekplats, gångväg och dylikt samt Kvartersmark lekstuga och därmed jämförbart ändamål. Del som inte planläggs som kvartersmark i ny detaljplan befasts som allmän plats: Gata samt Park.

Rosariet beläget öster om befintlig förskola kommer i och med planläggningen att påverkas, Kompensationsåtgärder föreslås som en del av en större satsning på Altplatsen.

## **Anläggningar inom kvartersmark**

Lokalförvaltningen ansvarar för utbyggnad av anläggningar inom kvartersmark, förskola.

Lämplig rättighet förskaffas till gångväg inom x-område.

## **Anläggningar utanför planområdet**

Kompensationsåtgärder kommer att genomföras utanför planområdet, planteringar inom Altplatsen utreds. Åtgärderna finansieras genom investeringsmedel inom ramen för exploateringsekonomin.

## **Drift och förvaltning**

Kommunen, genom Trafiknämnden, ansvarar för drift och förvaltning av allmän plats Gata.

Kommunen, genom Park och Naturnämnden, ansvarar för drift och förvaltning av allmän plats Park. Park och naturnämnden ansvarar för gångvägar inom allmän plats park.

Kommunen, genom Lokalnämnden, ansvarar för drift och förvaltning av kvartersmark för Förskola och gångväg inom x-område.

## **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 av fastighetsrättsliga konsekvenser.

### **Fastighetsbildning**

Fastighetsbildning ska ske i enlighet med detaljplanen.

För att åstadkomma en lämplig fastighetsindelning kan mark komma att regleras mellan fastigheter i detaljplanen.

Före beviljande av bygglov ska erforderlig fastighetsbildning vara genomförd. Kommunen står för kostnaden.

Fastighetsindelningsbestämmelse 1480K-III-5213 kommer upphöra gälla för fastigheterna Rud 3:1, Rud 3:2 och Rud 3:3, när detaljplanen vinner laga kraft.

### **Ledningsrätt**

Det finns inga befintliga ledningsrätter inom planområdet. Kommunen genom Kretslopp och vatten, Skanova samt Göteborgs Energi AB har ledningar som går genom planområdet och som kan omfattas av nybildning av ledningsrätt.

Vid omläggning av ledningar till följd av exploateringen ska eventuell ledningsrätt omprövas att gälla ledningens nya läge. De delar av befintliga allmänna ledningsområden som hamnar på kvartersmark till följd av den nya detaljplanen ska säkerställas med ledningsrätt, till förmån för respektive ledningsägare.

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

Allmänna ledningar, inom områden markerade med **u** på plankartan, bör säkerställas med ledningsrätt.

### **Ansökan om lantmäteriförrättning**

Kommunen genom fastighetsnämnden, ansöker om och bekostar ovan beskrivna fastighetsbildningsåtgärder. Respektive ledningsägare ansvarar för ansökan om lantmäteriförrättning avseende ny ledningsrätt samt ändring alternativt upphävande av befintliga ledningsrätter.

### **Fastighetsrättsliga konsekvenser**

Del av RUD 3:2 och 760:424 planläggs som bostadsmark och regleras till fastighet RUD 3:1.

Delar av RUD 760:424, RUD 3:3 och RUD 3:1 planläggs som förskola och regleras till förskolefastigheten.

Del av fastighet RUD 3:3 planläggs som allmän plats park och regleras förslagsvis till fastigheten RUD 760:424.

Se tabell nedan.

<b>Fastighet</b>	<b>Erhåller mark</b>	<b>Avstår mark</b>	<b>Markanvändning</b>
RUD 3:1	170 m <sup>2</sup>	Ca 10 m <sup>2</sup> till RUD 3:2	Planförslag: Kvartersmark, Bostad
RUD 3:2	4000 m <sup>2</sup>	50 m <sup>2</sup> till RUD 3:1	Planförslag: Kvartersmark, Förskola
RUD 760:424	120 m <sup>2</sup>	Ca 3 900 m <sup>2</sup> till RUD 3:2 Ca 120 m <sup>2</sup> till RUD 3:1	Planförslag: Allmän plats, Park samt Gata
RUD 3:3		Ca 120 m <sup>2</sup> till RUD 760:424 Ca 90 m <sup>2</sup> till RUD 3:2	Planförslag: Allmän plats, Park.

### **Avtal**

#### **Befintliga avtal som berörs**

Inga befintliga avtal berörs av planområdet.

### **Avtal mellan kommun och exploatör**

En kommunintern upplåtelse kommer att ske mellan Fastighetskontoret och Lokalförvaltningen som reglerar markområdet för planerad förskola.

### **Avtal mellan kommun och övriga fastighetsägare**

Avtal avseende fastighetsreglering ska tecknas mellan kommunen och tomträttsinnehavaren till fastigheten Rud 3:1 samt Rud 3:3.

### **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 kommunen/exploatören avseende projektets påverkan på det egna ledningsinnehavet. Vid omläggning av ledningar bör avtal tecknas mellan ledningsägaren och kommunen/exploatören för att säkerställa åtaganden vad gäller kostnader, utförande samt ledningsrätt.

### **Dispenser och tillstånd**

Det finns inga biotopskyddade objekt eller dylikt inom planområdet.

### **Tidplan**

Samråd: 3 kvartalet 2019

Granskning: 1 kvartalet 2021

Antagande: 3 kvartalet 2021

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

Förväntad byggstart: 1 kvartalet 2022

Färdigställande: 3 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

## **Överväganden och konsekvenser**

Överväganden har gjorts mellan olika intressen:

## **Nollalternativet**

Om detaljplanen inte genomförs kommer parkområdet och befintlig förskola att ha samma utseende och omfattning som idag. Den stora bristen på förskoleplatser i området kommer troligen att öka då fler bostäder planeras i området.

## **Sociala konsekvenser och barnperspektiv**

En Workshop avseende Sociala konsekvenser och barnperspektiv hölls den 5 mars 2019. Närvarande var representanter från stadens förvaltningar och angränsande bostadsrättsföreningar. Ställningstaganden från workshopen inkluderas under respektive rubrik nedan.

### **Sammanhållen stad**

Förslaget kommer innebära att tillgången till öppna grönytor minskar något. Närheten till förskola påverkas positivt. För säkerställd passage till lekplatserna föreslås mark överföras från angränsande bostadsrättsförening till parkmark i planområdets sydvästra hörn.

### **Samspel**

Förslaget innebär att mark som idag utgörs av parkmark, allmän plats tas i anspråk för förskolan. Bevarande av bouldana, lekplatser samt god avgränsning mot kvarvarande parkmiljö har prioriterats, samtidigt som riktvärdet om 35 m<sup>2</sup> lektyta per barn ska uppnås. De öppna gräsytorerna med fruktlund försvinner för allmänheten. Därmed påverkas möjligheten för spontant aktiviteter och boll-lek negativt. Avsikten är att förskolegården ska hållas öppen för allmänheten efter stängning, detta kan dock inte regleras i detaljplan.

### **Vardagsliv**

Ökad tillgång till förskola förenklar vardagslivet för barnfamiljer.

### **Identitet**

Frölunda har en tydlig modernistisk idé med karaktäristiska byggnadsvolymer i parkmiljö. De öppna vyerna är typiska för området. På senare tid har park- och gårdsmiljön fragmenterats på grund av förtättningsprojekt därav påverkas områdets identitet. Det gröna motivet är viktigt och byggnaden ska hållas samman så att det gröna inte delas upp.

Den utökade förskoleverksamheten ger mer liv i området. Förslaget utformas efter områdets befintliga strukturer och gestaltning. Vikt har lagts vid att förskolan ska få en tydlig arkitektonisk form samt att sammanhängande grönytor ska åstadkommas. Borttagandet av rosariet kan påverka områdets identitet då funktionen är unik för området. Rosariets skönhetsvärden föreslås kompenseras genom blomning och planteringar kring Altplatsen.

### **Hälsa och säkerhet**

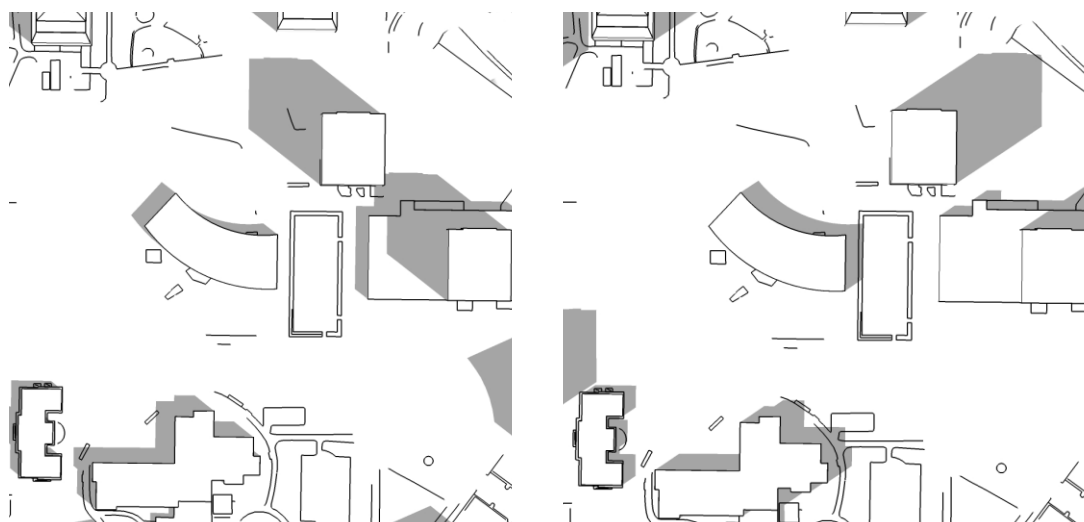
Förskolans placering ger en hälsosam närmiljö för förskolebarnen, området är tyst, har god luftmiljö och omges av stora grönområden vilket ger möjlighet till utflykt.



Inom hela staden kan trafikrörelserna komma att minska till följd av ökad tillgång till förskoleplatser, lokalt bidrar dock förslaget till ökad tillförsel av trafik vid hämtning och lämning.

De äldre barnens hälsa kan påverkas negativt då tillgången till öppna bilfria friytor minskas i området. Samtidigt är förskolegårdens storlek avgörande för att få tillräckligt goda utemiljöer.

För att ge ett gott lokalklimat och ge skuggning kan befintliga fruktträd bevaras på gården.



*Solstudie. Till vänster: Juni kl. 10:00, till höger: Juni kl. 15:00. Bilder av Tengbom. Förslagen utformning av byggnaden har förändrats sedan solstudien togs fram. Konsekvenser för omgivande fastigheter förändras inte då byggnadshöjden är densamma.*

## **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.

Kontoret bedömer att redovisad användning kan anses vara den från allmän synpunkt mest lämpliga utifrån planområdets förutsättningar och behovet av förskoleplatser. En utökning av befintlig förskola bedöms utgöra ett effektivt markutnyttjande.

Planen bedöms inte medföra att miljökvalitetsnormerna överskrids. Detaljplanen är förenlig med Översiktsplan för Göteborg.

### **Undersökning av betydande miljöpåverkan**

Kommunen har gjort en undersökning enligt Miljöbalken (MB) 6 kap. 6 § för aktuell detaljplan. Konsekvenserna av planen redovisas nedan enligt PBL 4 kap. 33 §.

Effekterna av planförslaget är små då den bebyggda ytan ökar i liten omfattning. Inga höga naturvärden har identifierats på platsen och grönytor samt träd kommer till stor del att kunna bevaras inom förskolegården.

Kommunen har bedömt att ett genomförande av detaljplanen inte kommer att medföra någon betydande miljöpåverkan. Vid undersökningen har kriterier i MKB-förordningen bilaga 4 särskilt beaktats och ansetts vara uppfyllda. Detaljplaneförslaget medger en mindre komplettering inom sammanhållen bebyggelse. På så sätt utgör förslaget god hushållning med resurser och effektivt markutnyttjande. Förslaget överensstämmer med befintligt bebyggelsemönster och är förenligt med översiktsplanen.

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:

- Inga riksintressen eller på annat sätt skyddade, eller känsliga områden påverkas av förslaget.
- Föreslagen markanvändning med förskola, bidrar inte till störningar i sådan omfattning att de kan anses betydande.
- Möjligheterna att uppfylla nationella och regionala miljömål påverkas inte
- Förslaget bedöms inte ge upphov till en betydande miljöpåverkan på biologisk mångfald, landskap, fornlämningar, vatten etc. eller till betydande risker för människors hälsa eller för miljön.
- Förslaget bedöms inte bidra till att några miljö kvalitetsnormer överskrids.

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 14 juni 2019.

Följderna av planens genomförande ska dock alltid redovisas enligt PBL. Nedan följer därför en kort sammanställning av planens miljökonsekvenser.

### **Miljömål**

Med utgångspunkt i Sveriges sexton nationella miljö kvalitetsmål har Göteborgs Stad valt ut de tolv mål som är viktigast för göteborgssamhället och skapat egna, lokala miljömål. Nedan beskrivs de lokala miljömål som bedöms vara relevanta för detaljplanen.

Planen leder till minskat transportbehov genom att förskolan förväntas få ett stort lokalt upptagningsområde. Infrastrukturen för cyklister och gående är mycket välutbyggd i området. Detta kan ge positiv effekt på miljö målen för *Begränsad klimatpåverkan*, *Bara naturlig försurning*, *Ingen övergödning* och *Frisk luft*.

Halter av PCB, tungmetaller och PAH strax över gränsvärdet för känslig markanvändning har påträffats inom planområdet. Målet *Giftfri miljö* påverkas positivt eftersom marken inom området ska saneras innan byggnation.

En dagvattenutredning har tagits fram för projektet där lokal rening av dagvatten föreslås. Målen om *Levande sjöar och vattendrag*, *Grundvatten av god kvalitet* samt *Ingen övergödning* påverkas därmed i positiv riktning.

Förslaget ger viss negativ påverkan på allmänna parkytor men sammantaget påverkas målet *God byggd miljö* positivt. Detaljplanen har anpassats till områdets arkitektoniska/kulturarhistoriska värden och ger förbättrat serviceutbud.

Inga höga naturvärden har identifierats inom parkområdet. Målet om *Ett rikt växt- och djurliv* bedöms därmed inte påverkas i någon större omfattning.

### **Naturmiljö**

Grönytor i form av öppen gräsyta och rosarium kommer behöva tas i anspråk för förskolan. Förlorade sociala värden kommer att kompenseras. Inga höga naturvärden har identifierats inom planområdet vid genomförd inventering.

### **Kulturmiljö**

Planområdet ligger inom ett "Modernt kulturmiljöområde". Ett gestaltungsförslag har tagits fram för förskolan som innebär god anpassning till omgivande bebyggelsestruktur. Planförslaget har utformats för att ge förutsättningar för en samlad byggnadskropp med tydlig arkitektonisk form samt att omgivande grön- och gårdsytor inte ska fragmenteras.

### **Påverkan på luft**

Föreslagen markanvändning påverkar inte luftmiljön mer än marginellt lokalt till följd av ökad trafik vid hämtning/lämning. Trafiken som helhet kan komma att minska till följd av kortare resvägar till förskolor inom staden. Enligt Miljöförvaltningens mätningar ligger årsmedelvärdet av kväveoxid på ca 15,5 µg/m<sup>3</sup>, vilket ligger under nedre utvärderingströskeln. Den goda luftmiljön förklaras av att inga större trafikleder angränsar till området och att närområdet till stor del består av bilfria innergårdar.

### **Påverkan på vatten**

Dagvatten från området leds via ledningar till Stora ån som mynnar i Välen (Askims Fjord).

Enligt Vatteninformationssystem Sverige (VISS) är den ekologiska statusen för Stora Ån *Otillfredsställande* och Kemisk status *Uppnår ej god*. Vattenförekomsten är påverkad av övergödning och miljöfarliga ämnen. En annan faktor är att livsmiljöer för växter och djur saknas eftersom människan bearbetat vattendragets naturliga form. *God ekologisk status* för vattenförekomsten ska uppnås senast 2027.

Det finns en rad påverkansfaktorer som bidrar till problem i vattenförekomsten. De som är relevanta för planen är *transport och infrastruktur* samt *urban markanvändning*. Det innebär att reningsgraden i det dagvatten som avleds till vattenförekomsten är av betydelse.

Förslaget innebär i sig ingen stor förändring för dagvattensituationen. En stor del av planområdet består av gröna markytor både före och efter exploatering och trafikbelastningen på den gata som föreslås förväntas bli liten. Föroreningshalterna blir i stort oförändrade efter exploatering och minskar med föreslagna åtgärder.

Miljöförvaltningens riktvärden uppnås dock inte för fosfor även om föroreningshalterna minskar efter exploatering (med rening). Beräkningsmodellen innehåller vissa osäkerheter avseende schablonvärden för park- och gräsytor. Det är möjligt att mängden fosfor (som förekommer i konstgödsel) är överskattad.

Sammanfattningsvis bedöms förslaget inte påverka vattenförekomstens *ekologiska status* eller *kemisk status*. Detta med hänsyn till att dagvattnet i utgångsläget relativt rent, att förslaget innebär relativt små ändringar av föreslagna markytor samt att det finns osäkerheter i beräkningsmodellen. Det bör även framföras att flera beräknade föroreningshalter minskar efter exploatering med rening vilket ger en positiv effekt.

I Stora Ån finns även två markavvattningsföretag Hult m.fl. TF (1936) och Mölndal Stora Ån (1993). Planförslaget bedöms inte ge ökade dagvattenflöden efter fördröjning och påverkar därmed inte markavvattningsföretaget.

## **Ekonomiska konsekvenser av detaljplan**

### **Kommunens investeringsekonomi**

#### **Fastighetsnämnden**

Fastighetsnämnden får inkomster i form av årliga avgifter.

Fastighetsnämnden får, i egenskap av fastighetsägare, utgifter för förrätningskostnader för fastighetsreglering och markundersökning. Fastighetsnämnden får utgifter för utbyggnad av ny gångväg samt justeringar av gata inom planområdet. Fastighetsnämnden får även kostnader för inlösen av allmän plats samt utgifter för kompensationsåtgärder.

#### **Trafiknämnden**

Trafiknämnden får utgifter i form av drift och underhåll för gata.

#### **Park- och Naturnämnden**

Park- och Naturnämnden får minskade kostnader för drift och underhåll då förskola planläggs där rosariet idag finns.

#### **Kretslopp och vattennämndens inkomster och utgifter**

Kretslopp- och vattennämnden kan komma att få inkomster och utgifter för nya servisledningar vid genomförandet av planen.

#### **Lokalnämnden**

Lokalnämnden får kostnader för kommunintern markupplåtelse samt utförande av samtliga åtgärder inom kvarteretsmark inklusive gångväg inom x-område. Avgifter enligt gällande taxa för VA, el, tele, bygglov och eventuell fjärrvärmeanslutning tillkommer.

Utbyggnad av förskolan finansieras med medel som beviljas av kommunstyrelsen efter investeringsprövning.

### **Ekonomiska konsekvenser för enskilda fastighetsägare**

För att genomföra planen behöver kommunen lösa in mark från fastigheten Rud 3:3 och RUD 3:1, genom fastighetsreglering. Lantmäteriförrättning bekostas av kommunen.

Mark kommer även att regleras från Rud 760:424 till Rud 3:3 samt ifrån Rud 760:424 och Rud 3:2 till Rud 3:1, genom fastighetsreglering. Lantmäteriförrättning bekostas av tomträttsinnehavaren. Eventuell ersättning avtalas mellan parterna genom avtal alternativt avgörs vid lantmäteriförrättning.

## **Överrensstämmelse med översiktsplanen**

Detaljplanen är i överensstämmelse med Översiktsplanen.

För Stadsbyggnadskontoret

Mari Tastare  
Planchef

Helena Bråtegren  
Planarkitekt

Åsa Åkesson  
Plankonsultsamordnare

För Fastighetskontoret

Stefan Unger  
Distriktschef

Robert Hanzén  
Exploateringsingenjör