



Planhandling

Antagande

Datum: 2019-09-24, Reviderad 2020-03-17

Aktbeteckning: 2 -5520

Diarienummer SBK: 1174/15

Handläggare SBK

Anders Johansson

Tel: 031-368 17 44

anders.johansson@sbk.goteborg.se

Diarienummer FK: 600-2948/15

Handläggare FK

Thomas Franzén

Tel: 031-368 09 72

thomas.franzen@fastighet.goteborg.se

Detaljplan för förskola vid Rosendalsgatan och ändring av stadsplan 1480K-II-3456 och 1480K-II-2673 inom stadsdelen Sävenäs

Detaljplanen är upprättad med standardförfarande enligt PBL (2010:900, SFS 2014:900)

Planbeskrivning

Detaljplanen omfattar följande handlingar:

Planhandlingar:

- Planbeskrivning (denna handling)
- Plankarta med bestämmelser, inklusive illustrationsritning och grundkarta

Övriga handlingar:

- Fastighetsförteckning (publiceras ej på Internet)

Utredningar:

- Trafikbulerutredning, Sweco, 2019-04-03
- Naturvärdesbedömning, Park- och naturförvaltningen, 2017-01-18
- Markmiljöutredning, Sweco, 2017-06-26
- Geoteknisk utredning, Fastighetskontoret, Exploateringsavdelningen 2018-01-17
- Dagvattenutredning, Kretslopp och vatten, 2018-03-20
- Mobilitetsutredning, Stadsbyggnadskontoret, 2019-08-16
- Hälsoriskbedömning, Sweco, 2019-04-04

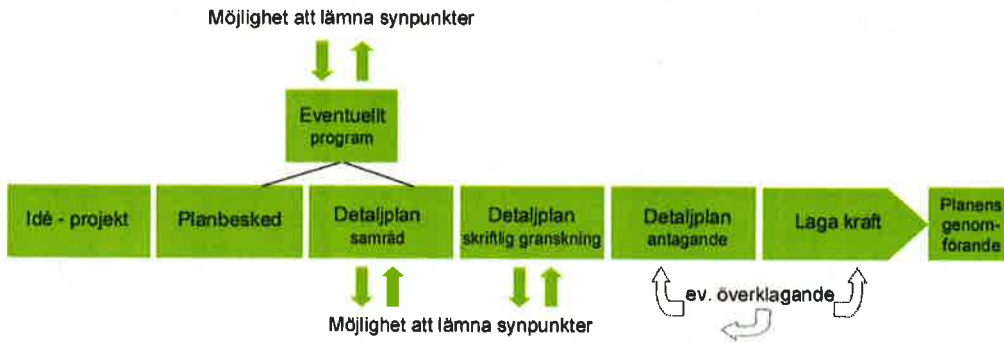
Innehåll

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>	7
PLANENS SYFTE OCH FÖRUTSÄTTNINGAR	7
<i>Syfte</i>	7
<i>Läge, areal och markägoförhållanden</i>	7
<i>Planförhållanden</i>	9
<i>Mark, vegetation och fauna</i>	10
<i>Fornlämningar, kulturhistoria och befintlig bebyggelse</i>	11
<i>Sociala förutsättningar</i>	13
<i>Trafik och parkering, tillgänglighet och service</i>	14
<i>Teknik</i>	14
<i>Störningar</i>	15
DETALJPLANENS INNEBÖRD OCH GENOMFÖRANDE	15
<i>Förskolebyggnaden</i>	16
<i>Trafik och parkering</i>	18
<i>Tillgänglighet</i>	19
<i>Friytor och naturmiljö</i>	19
<i>Sociala aspekter och åtgärder</i>	20
<i>Teknisk försörjning</i>	21
<i>Övriga åtgärder</i>	22
<i>Huvudmannaskap och ansvarsfördelning</i>	25
<i>Fastighetsrättsliga frågor</i>	25
<i>Avtal</i>	26
<i>Tidplan</i>	26
<i>Genomförandetid</i>	26
ÖVERVÄGANDEN OCH KONSEKVENSER	27
<i>Nollalternativet</i>	27
<i>Sociala konsekvenser och barnperspektiv</i>	27
<i>Miljökonsekvenser</i>	28
<i>Ekonomiska konsekvenser av detaljplan</i>	30
ÖVERRENSSTÄMMELSE MED ÖVERSIKTSPLANEN	31

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 2015-12-01.

Detaljplanen är upprättad med standardförfarande.

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.

Sammanfattning

Planens syfte och förutsättningar

Detaljplanens syfte är att möjliggöra för en förskola i två plan med upp till åtta avdelningar. Planområdet omfattar cirka 0,75 hektar. Större delen av planområdet ingår idag i fastigheten Sävenäs 104:1, med äldreboendet Björkekärrshus. Kollektivtrafiken till planområdet är god. Stombuss 17 trafikerar gatan vid planområdet. Stora allmänna grönytor finns i närheten.



Planområdet markerat med vit linje. Planområdet ligger i ett område med en omsorgsfullt utformad planbild för en varierad småhusbebyggelse i grönska, som idag utgör ett bevarandeområde. Stabbetorget centrumbildning ligger nära i nordöst.

Planens innebörd och genomförande

Detaljplanen möjliggör en förskola för cirka 144 barn (åtta avdelningar) i två plan. Detaljplanen innebär även att fastighetsindelningsbestämmelser i gällande stadsplan upphävs.

Genomförandet av planförslaget innebär att befintlig kvartersmark tas i anspråk för byggnaden. Förskolans tomt utgörs idag av grönytor planlagda som park och socialt serviceändamål. Gatumarken vid Rosendalsgatan kommer att utvidgas för att möjliggöra gång- och cykelbana på Rosendalsgatan norra sida.

På befintlig gångväg utmed Björkekärrshus kan allmänheten nå Stabbeskogen från söder och via naturstigarna från bostadskvarteren i väster. Förskolans gård ska kunna utnyttjas av allmänheten på helger och kvällar. Längs fastighetsgränsen mot villorna i väster planteras en zon av växtlighet för att skapa ett avstånd mellan förskolans lekande barn och villornas privata sfär.



Schematisk volym som visar storleken på och placeringen av den byggnad som är inlagd i illustrationsritningen. (Visualisering: Stadsbyggnadskontoret)

Överväganden och konsekvenser

Göteborg har stora behov av att bygga nya förskolor för att motverka bristen på förskoleplatser. I närområdet pågår byggnation av nya bostäder som i sin tur ökar behovet av fler förskolor. Planläggningen av förskolor är därmed prioriterad.

Planområdet ligger omgivet av bostadsbebyggelse som kan utgöra upptagningsområde med möjlighet att lämna och hämta med cykel eller till fots. Det finns även goda förbindelser med kollektivtrafik.

Marken ägs av kommunen och är obebyggd. Tomtens storlek och närhet till större grönytor gör att platsen lämpar sig bra för en förskola.

En mindre del av planområdet är planlagd som park. Parkmarken bedöms användas i begränsad omfattning av allmänheten medan förskolebarnens tillgång till grönyta är viktig för verksamheten.

Förskolegården planeras ha en grön karaktär och det visuella intrycket av grönområdet kommer till del att bevaras. Förskolebyggnaden kommer att placeras så att det även fortsättningsvis blir obebyggt framför de angränsande villafastigheterna.

Detaljplanen medger en förskola som bedöms rymma 144 barn om byggrätten utnyttjas fullt ut. Det innebär ca 30 kvadratmeter per gårdsyta per barn. Den begränsade gårdsytan kan ställa extra höga krav på gårdens utformning och behov av slitstarka material. Utifrån ett långsiktigt perspektiv bedöms det inte lämpligt att begränsa byggrätten ytterligare. När förskolans utformning studeras närmare får avvägning ske utifrån fler parametrar för att avgöra hur många barn förskolan ska komma att rymma. I bedömningen bör man även väga in förskolans möjligheter att utnyttja närliggande grönområden samt stadsdelens aktuella och framtida behov av förskoleplatser.

Avvikelser från översiktsplanen

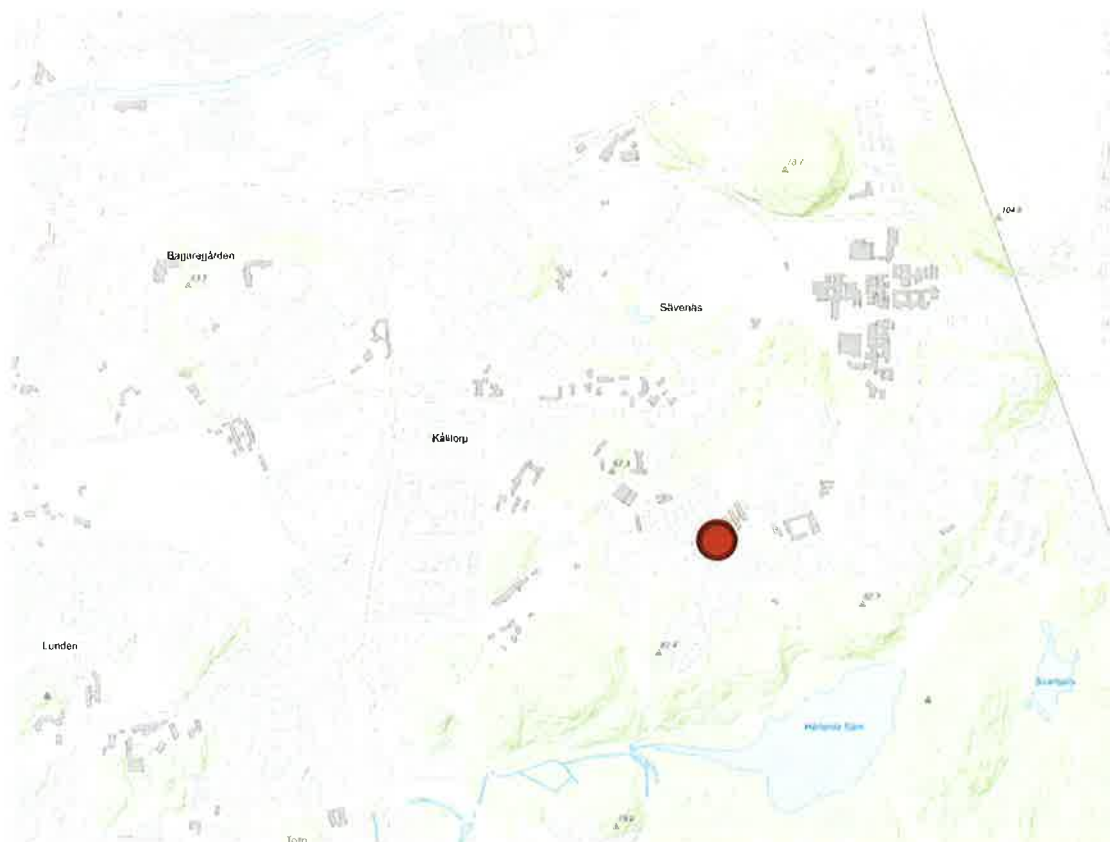
Planen överensstämmer med Göteborgs Stads Översiktsplan (ÖP).

Planens syfte och förutsättningar

Syfte

Detaljplanens syfte är att möjliggöra för en förskola i två plan med upp till åtta avdelningar (144 barn). Byggnadens form och placering ska skapa en bullerdämpad förskolegård.

Läge, areal och markägförhållanden



Planområdets läge

Planområdet ligger cirka 5 kilometer nordöst om Göteborgs centrum i stadsdelen Sävenäs och tillhör stadsdelsförvaltningen Örgryte-Härlanda. Området är beläget vid Rosendalsgatans norra sida, cirka 200 meter väster om Stabbetorget. Tomten är idag obebyggd och ingår i ett grönt stråk som avslutas med Stabbesbogen, som sträcker sig fram till Östra Sjukhuset i norr.

Planområdet omfattar cirka 0,75 hektar. Större delen av planområdet ingår idag i fastigheten Sävenäs 104:1, med äldreboendet Björkekärrshus i fastighetens nordöstra del. Marken ägs av Göteborgs Stad genom Fastighetskontoret.

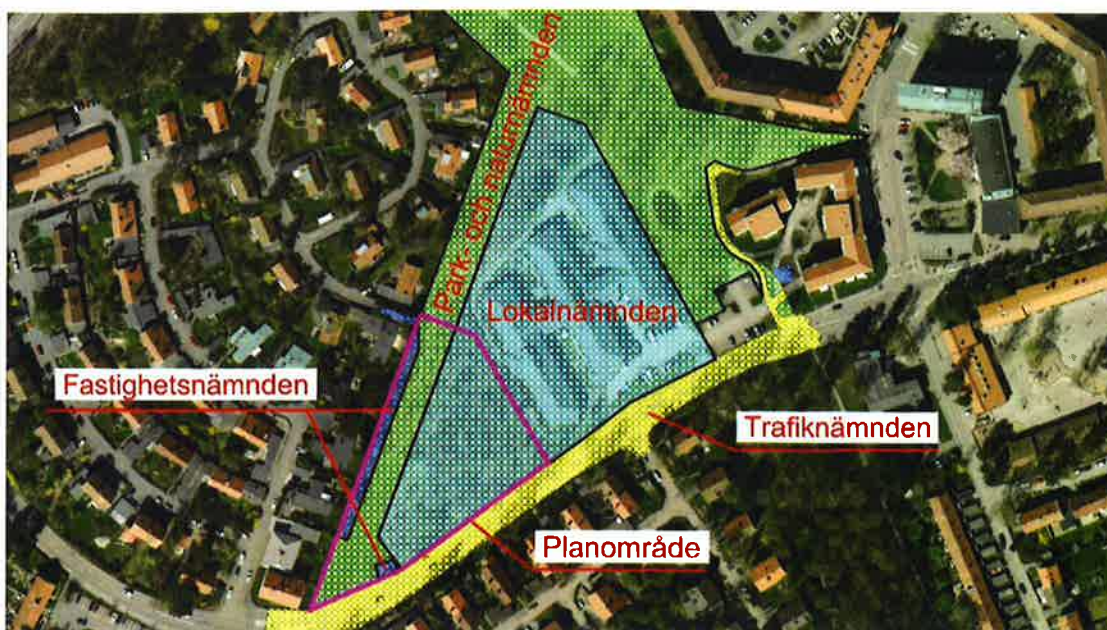
Äldreboendet Björkekärrshus avgränsar i öst, ett mindre flerfamiljshus och villafastigheterna i väst. Rosendalsgatan avgränsar i söder.



Överst till vänster: Området från väster med intilliggande flerfamiljshus och vinkelbyggda röda småhus..
 Överst till höger: Stombuss 17 från centrum passerar planområdet, sedd från gångvägen vid Björkekärrshus.
 Nederst till vänster: Björkekärrshus från öster. Nederst till höger: Gångvägen utmed Björkekärrshus.
 Östra sida av området ligger på en högre nivå.



Grundkarta med planområdesgräns för ny detaljplan och ändring av detaljplan. Anslutningen till Rödvedsgatan i nordväst ingår i planområdet, liksom befintlig trottoar.

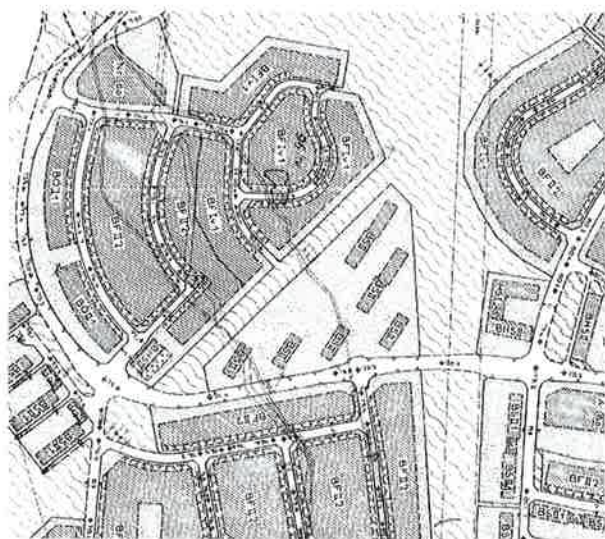


Marken ägs av kommunen och förvaltas till största delen av Lokalnämnden och Park- och Naturnämnden. Fastighetsnämnden har hand om marken där återvinningsstation står men marken är upplåten med arrende till Kretslopp och Vattennämnden.

Planförhållanden

Planen överensstämmer med Göteborgs Översiktsplan (ÖP) och Utbyggnadsplanering (UP). Kommunens översiktsplan anger "Bebyggelseområde med grön- och rekreationsytor", vilket innebär en blandning av bostäder och icke störande verksamheter i form av arbetsplatser, service, handel, grönytor med mera. Denna struktur ska fortsatt gälla vid komplettering av området.

För tomten finns två gällande detaljplaner. Genomförandetiderna har gått ut.



Stadsplan (F 2673) från 1948.

Större delen av planområdet är planlagt som kvartersmark för bostadsändamål. En del av planområdet är allmän platsmark och ingår i ett större parkstråk. Parkstråket har utgjort skyddszon runt kraftledning. Stadsplanen från 1975 omfattar kvartersmark och möjliggör äldreboendet.



Stadsplan (E 3456) från 1975.

Mark, vegetation och fauna

Marken inom planområdet utgörs av svallsediment i den södra delen och urberg i norra delen. Den tunna jorden består av mulljord/torv på berg enligt SGU:s jordarts- och berggrundskarta.

Den sydvästra delen är relativt plan och delvis utfylld. Fyllningen utgörs av varierande blandningar innehållande sand, mull, sten, lera med mera. Fyllningen underlagras generellt av lerig silt/siltig lera alternativt morän eller berg. Provgrävning har uppmätt jordlagerdjup på 1,8 meter, men djupet kan vara större.

Större delen av planområdet utgörs av berg eller tunt jordtäckte på berg. I norr finns mycket berg i dagen. Marken klassas som normalriskområde och område med lokala förekomster av högradonmark enligt SGU:s radonriskkarta.

Det föreligger inga stabilitetsproblem och det finns ingen risk för blockutfall eller bergras.

En översiktlig miljöteknisk markundersökning har utförts i planområdet. Marken innehåller ytliga föroreningar från tidigare kraftledningsstolpar och från ÅV-stationen. Saneering måste göras inför eller i samband med byggnation.



Nivåskillnaden inom planområdet är 7 meter. I söder och sydväst är ytan relativt plan. Här finns dock lågpunkter där vatten samlas.

Vegetationen utgörs av ung blandskog samt en öppen gräsyta i sydväst. I den södra delen breder vildkaprifol ut sig över mark och upp på träden. I norr finns berg i dagen. Delar av tomten är stenig. Här finns en asfalterad vägslinga och sittbänkar. Vid ÅV-stationen i anslutning till gatan är ytan hårdgjord.



Gräsytan i sydväst t. v. Naturmark med asfalterad gångstig och sittbänkar i områdets norra del t.h.



Mark och växtlighet inom planområde. Det är delvis stenigt både uppe på berget i norr, och i lågt belägna delar i söder där vatten samlas.

Fornlämningar, kulturhistoria och befintlig bebyggelse

Inom planområdet finns det inga kända fornlämningar. Området består av naturmark förutom den yta som upptas av en återvinningsstation vid Rosendalsgatan.

Omgivande bostadsbebyggelse ingår i bevarandeområde Sävenäs – Björkekärr 47C och finns med i Göteborgs bevarandeprogram från 1999. Motiveringen är att området innehåller intressanta exempel på 1950-talets småhustyper. Stadsplanen är upprättad av bland andra Tage William-Olsson. Egnahemsbolaget var byggherre och byggnaderna är i huvudsak uppförda under 1950-talet.

Området har en varierad bebyggelse, inom en stark och omsorgsfullt utarbetad planform. Norr om Rosendalsgatan är småhusen fritt grupperade längs mjukt svängda gator. Söder om Rosendalsgatan är gatorna raka. Flera olika småhustyper ingår, fritt liggande eller sammanbyggda, de flesta med träfasad och tegeltak.



Bevarandeområden enligt kommunens bevarandeprogram. Ungefärligt planområdet markerat med röd ring.



Bebyggelse längs svängda gator nordväst om planområdet.



Intilliggande bebyggelse i direkt anslutning i väster. Vinkelbyggda villor, typiska från 50-talet, och ett litet flerbostadshus.



Parhus i två våningar söder om Rosendalsgatan mitt emot planområdet. Här är gatorna raka. Parhusen i nord-sydlig riktning ligger indragna från Rosendalsgatan med gavlarna mot gatan.



Öster om planområdet ligger äldreboendet Björkekärrshus på en högre nivå än planområdets flackare delar, ovanför en kraftig slänt. Äldreboendet ligger högre än gatan och indraget från den. Något storskaligare bebyggelse tar vid.

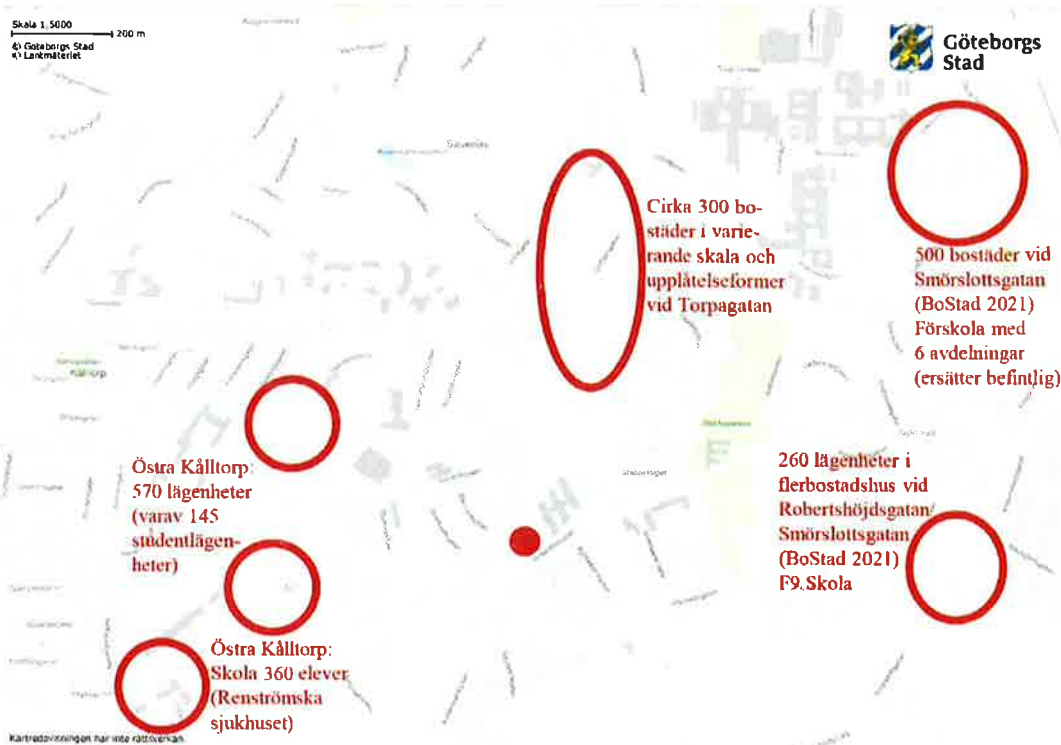
Sociala förutsättningar

I området finns både enfamiljshus, parhus och flerfamiljshus. Flerfamiljshusen består i huvudsak av hyresrätter. I närområdet finns äldreboende, skola, kyrka och matvaruaffär. Flera förskolor finns i stadsdelen, men täcker inte behovet. Arbetsplatserna i området är till stor del begränsade till områden inom vård och skola. Största arbetsplatsen är Östra sjukhuset.

Efter en längre tids stagnation vad gäller befolkningsutvecklingen med en större andel äldre ökar nu befolkningen. Genom planerat och pågående bostadsbyggande beräknas folkmängden stiga med nästan 20 % till år 2020. Bostadsutbyggnaden kommer också att innebära att ny skola och nya förskolor byggs ut för att täcka framtida behov.

Park- och naturområdena är en tillgång i stadsdelen. De är förbundna med varandra och med Delsjöområdet. Planområdet ligger i direkt anslutning till Stabbeskogen. Här finns påvisade sociala värden såsom grönytor för lek och promenader.

Den blandade småskaliga bebyggelsen i ett lugnt område ger förutsättning för trygghet och orienterbarhet. Björkekärr är väl inbott och har uppvuxen grönska. Stadsdelens medvetet utformade kvarter med småhusbebyggelse ger området en stark identitet.



Planerade/pågående utbyggnadsområden i stadsdelen och dess gränsområde mot Kålltorp i öster. Planområdets läge markerat med fylld cirkel.

Trafik och parkering, tillgänglighet och service

Rosendalsgatan trafikeras idag av stombuss 17 med 4 - 5 minuter mellan bussarna. Planområdet ligger mittemellan två busshållplatser. Till Stabbetorgets hållplats är det cirka 200 meter. Gång- och cykelbana finns längs Rosendalsgatans södra sida. Utmed planområdets norra sida finns endast en smal gångbana.

Biltrafiken på Rosendalsgatan är uppmätt till 3 300 bilar per dygn.

Parkeringsbehovet inom stadsdelen är idag tillgodosett. I småhusområdena är gatuparkering tillåten. Flerfamiljshusen har markparkeringar och på Stabbetorget finns parkeringsplatser för allmänheten.

Teknik

VA

Planområdet är väl försörjt med allmänt VA-ledningsnät. Kapaciteten på befintligt ledningsnät bedöms vara god.

Fjärrvärme

I Rosendalsgatan är fjärrvärmeledning förlagd i den södra kanten av vägbanan.

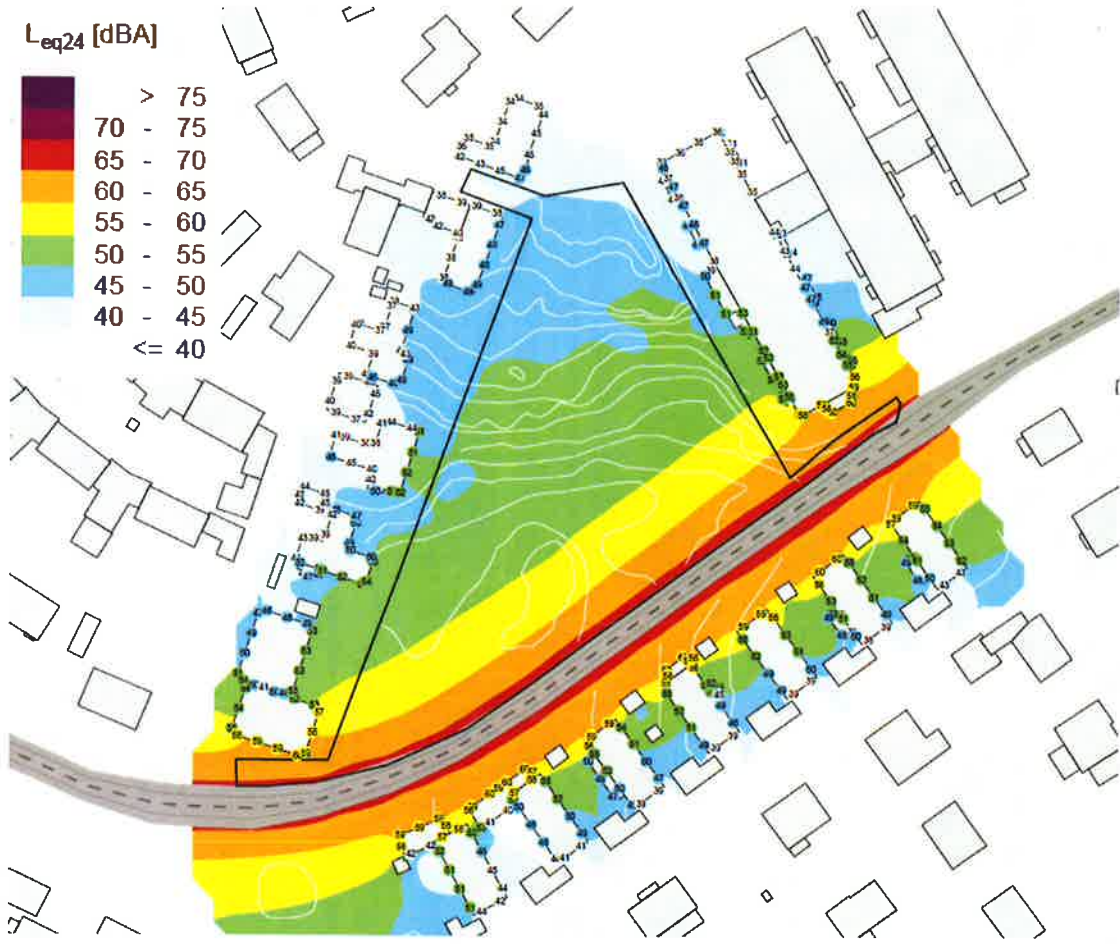
Ei och tele

Anslutning kan göras till befintligt elnät.

Störningar

Buller

Framtagen bullerkarta för planområdet (se nedan) indikerar bullernivåer över 55 dBA utmed gatan, vilket är över gränsvärdet/målet för barns utemiljö enligt Göteborgs stad. En byggnad kan avskärma gården från buller.



Beräkning av nuvarande bullervärden (Bullerutredning, Sweco, 2019).

Luft

Halterna av luftföroreningar ligger under normer och miljömål.

Detaljplanens innebörd och genomförande

Detaljplanen möjliggör att en förskola för cirka 144 barn (åtta avdelningar) i två plan kan byggas.

Planområdet innefattar ändring av gällande stadsplan akt 1480K-II-3456, vilket innebär att fastighetsindelningsbestämmelse fastställd som tomtindelning akt 1480K-III-4493 upphör att gälla i sin helhet. Inom planområdet ändras även stadsplan 1480K-II-2673, där fastighetsindelningsbestämmelse fastställd som tomtindelning 1480K-III-4426 upphör att gälla för Sävenäs 97:5.

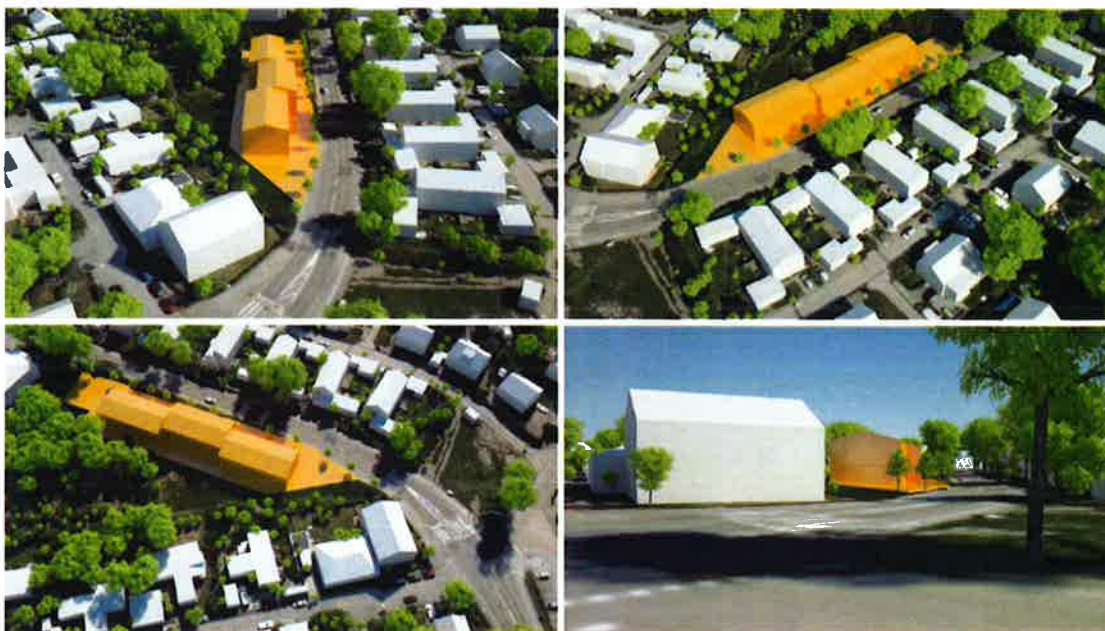
Genomförandet av planförslaget innebär att, i huvudsak, befintlig kvartersmark tas i anspråk för byggnaden. Allmän platsmark/park kommer att ändras till kvartersmark och

utgöra gård till förskolan och gatumarken kommer att utvidgas på kvartersmarkens bekostnad för att möjliggöra gång- och cykelbana på Rosendalsgatan norra sida. Förskolans fastighet blir ca 6600 m² därav bedöms ca 4200 m² kunna användas till förskolans gård, vilket innebär ca 30 m² per barn. Övrig yta rymmer bland annat byggnader, parkering och angöring.

Förskolebyggnaden placeras i planområdets planaste och lägst belägna del. Förskolegården kommer att vara kuperad med en bergknalle i norr.

Befintlig gångväg öster om Björkekärarhus gör det möjligt för allmänheten att passera till grönytor norr om planområdet och via stigar västerut till Rödvedsgatan.

På planområdet finns idag en återvinningsstation som kommer att flyttas, eftersom den är olämplig i anslutning till barnens lekmiljö. Det är möjligt att förlägga ÅV-stationen till allmän platsmark utmed Sågspångsgatan.



*Schematisk volym som visar storleken möjlig placeringen av förskolebyggnaden.
(Visualisering: Stadsbyggnadskontoret)*

Marken inom planområdet kommer fortsatt att ägas och förvaltas av kommunen. Gränserna mellan förvaltningsområdena kommer dock att ändras.

En mindre markyta vid Rödvedsgatan övergår från allmän platsmark/park till kvarter så att marken kan tillföras angränsande bostadsfastighet.

Förskolebyggnaden

Föreslagen förskolebyggnad är i två våningar och ligger längs med gatan. På så sätt bildas en bullerdämpad och från trafiken skyddad förskolegård norr om byggnaden, med bibehållen naturmark i en söderslutning. Barnens entréer placeras mot gården.

Byggrätten är begränsad till 1850 m² bruttoarea och byggnadshöjden är satt till 8 meter. Takets vinkel begränsas till 30 grader för att motverka en alltför hög takkonstruktion. En viss uppdelning av volymen, som antyds med förskjutningarna i illustrationen, är önskvärd liksom att den omges av grönska även mot gatan.

Träfasad och tegeltak är rekommenderade material för att byggnaden ska smälta in, men utgör inget krav.

Den snåriga växtligheten kommer att gallras, men träd ska bevaras i så stor utsträckning som möjligt. Ej bebyggda delar av planområdet utmed gatan bör skärmas av med plank och/eller häck. Längs fastighetsgränsen i väster ordnas plantering för att ytterligare avgränsa förskolan mot närliggande villafastigheter och bidra till att den västra kanten av förskolans tomt inte blir förskolebarnens primära område för lek.

Föreslagen förskola förändrar inte förhållandena inom bevarandeområdet, inkräktar inte på de gestaltningsmässiga värdena i stadsplanen inom intilliggande bevarandeområde. Utformningen av byggnaden blir dock viktig i förhållande till den utpekade värdefulla kulturmiljön.

Omgivande tvåvånings bostadshus har cirka 30 graders takvinkel. Äldreboendet och enplansvillorna har flackare takvinkel. Äldreboendet ligger på en högre marknivå. Förskolan med sin större volym kommer att ansluta till äldreboendets skala.

Färgsättningen inom planområdet bör vara sådan att bebyggelsen snarare smälter in i omgivande natur än kontrasterar, vilket också visuellt minskar byggnadens upplevda skala. Det innebär att riktigt ljusa färger liksom riktigt klara kulörer bör undvikas.

Vinkelbyggd villa, kv 97.



Parbus, kv 98. Fasad mot trädgården.



Småhus inom bevarandeområdet. Bilderna hämtade ur Kulturhistoriskt värdefull bebyggelse. Bebyggelsen är varierad, mestadels med träfasad och tegeltak.



Illustrationsritning som visar möjlig utformning av planområdet. Illustrationen visar också ny plats för återvinningsstation utanför planområdet.

Trafik och parkering

Den beräknade trafikökningen är 500 bilar per dygn till totalt 3 800 på grund av utvecklingen i stadsdelen utifrån prognos för 2035. Göteborg stad arbetar för en minskning till följd av förskjutning mot cykel- och kollektivtrafik genom kommunens trafikstrategi. Trafikkontorets bedömning är att samhällsutvecklingen och kommunens arbete inom hållbart resande innebär att biltrafiken vid planområdet inte kommer att öka.

Förskolan kommer att innebära fler bilar vid lämning och hämtning av barn och vid matleveranser respektive sophämtning. Bilar, bussar, cyklister, gångtrafikanter och ibland lastbilar ska samsas. Längs Rosendalsgatans norra sida anläggs en cykelbana.

Utifrån Göteborgs stads riktlinjer för mobilitet och parkering har det tagits fram en utredning för förskolans parkering. Området är välförsörjt med kollektivtrafik och ska enligt riktlinjerna ha ett lågt parkeringstal. Utredningens bedömning utgår även ifrån övriga ställningstaganden i gällande riktlinjer, äldre vägledning från 2011, en genomgång

av parkeringssituationen vid befintliga förskolor samt intressenternas bedömning av verksamhetens behov.

Förskolan bör ha 21 parkeringsplatser för cykel, 6 för personal och 16 för besökare. Antalet utgår från målsättningen att 50% av de anställda och 22% av besökarna ska kunna cykla till förskolan. Därutöver krävs möjligheter att ställa cykelvagnar och barnvagnar.

Förskolan bör ha 10 parkeringsplatser för bil varav en parkering för rörelsehindrade. Det goda förutsättningarna för att cykla och åka kollektivt bedöms minska behovet av parkeringsplatser. Huvuddelen av platserna kommer att användas för hämtning och lämning. Vid behov skulle det även vara möjligt att samordna parkeringen med äldreboendet eftersom äldreboendets parkering i utnyttjas som mest under kvällar och helger.

Lämpligt utrymme för lastning och lossning på eller i närheten av tomten ska ordnas och grundläggande krav om tillgänglighet för personer med nedsatt rörelse- och orienteringsförmåga ska gälla.

Trafiksituationen i form av in- och utfart samt säkra övergångsställen har setts över. Enligt skisserat förslag blir det en in- och utfart över gång- och cykelbanan till besöksparkeringen. Matleverans respektive sophämtning kommer att ha ett separat läge med egen in- och utfart. Där kan möjligheterna till utfart begränsas genom förbudsskyltar eftersom farliga situationer kan uppstå om in och utfart används för att vända större fordon. Vid planområdet östra del tillkommer ett övergångsställe för att göra det lättare att passera över Rosendalsgatan. Gång- och cykelväg utmed Rosendalsgatan underlättar för de som lämnar och hämtar barn med cykel. Med både gång och cykel från två håll och korsande bilar in på parkeringen blir markens utformning viktig. Grönska vid gång- och cykelvägen kan bidra till att avgränsa gång- och cykelbana från Rosendalsgatan och förskolans område.

Tillgänglighet

Tillgängligheten med buss är god. Besöksparkering för bil inklusive plats för rörelsehindrad och cykel kan anordnas nära huvudentrén.

Förskolebyggnaden placeras i planområdets planaste del, vilket gör det enkelt att angöra och tillgängliga entréer blir lättare att tillskapa. Utöver zonen närmast byggnaden kommer förskolegården till stor del att vara kuperad med en bergknalle i norr.

Friytor och naturmiljö

Den totala friytan för barnens utevistelse blir cirka 4 200 m², vilket innebär att förskolan får en gård som ger varje barn ett utrymme på cirka 30 m² per barn, beräknat med 8 avdelningar. Detta är mindre än Göteborgs Stads målsättning som är 35 m² men grönytor på parkmark norr om planområdet kan fungera som komplement till förskolegården.

Utifrån stadsbild och påverkan på omgivningen samt behovet av förskoleplatser är det inte motiverat att i detaljplanen ta bort möjligheten att bygga en förskola som rymmer 8 avdelningar. Det kommer i senare skede avgöras om hela byggrätten ska utnyttjas.

Närmast byggnaden anordnas lämpligen en lekyta för de minsta barnen. Naturmark med gräs, träd och berg i dagen utgör den större lekgården framförallt för de äldre barnen. Avsikten är att naturmarken fortsatt ska vara tillgänglig under vissa tider. Vegetationen kan även fortsatt ha betydelse som spridningsstråk i den övergripande grönstrukturen.

Det är positivt om vuxna träd av tall, ek och fågelbär kan sparas och att stammar lämnas kvar som död ved på platsen.

Vegetationen kommer att påverkas av sanering av mark. Vilka åtgärder som krävs för att sanera marken kommer att utredas vidare inför bygglov. Åtgärderna får vägas mot bevarandet av naturvärden.

Förskolgården kommer att ha eftermiddagssol närmast byggnaden. Berget i norr ger en söderslutning med förmiddagssol. Gårdens karaktär av naturmark med mycket "skog" blir en spännande lekmiljö och innebär också avskärmning från alltför mycket sol.

Gården kommer att ansluta direkt till grönområdet Stabbeskogen i norr och Delsjöområdet ligger inom gångavstånd. Passage över förskolans gård ska vara möjlig när förskolan inte är öppen. På den östra sidan om planområdet förbinds Rosendalsgatan med Stabbeskogen genom en gångväg på Björkekärrshus fastighet.



Befintliga och planerade gångvägar mellan Rosendalsgatan, söder om planområdet och Stabbeskogen, norr om planområdet. Streckade linjer är på kvartersmark och heldragna linjer ligger på allmän plats.

Sociala aspekter och åtgärder

Mer barn och en tillkommande verksamhet dagtid tillförs närområdet sociala värden. Närheten till äldreboendet kan bli ömsesidigt positivt.

Att ha möjlighet att ta sig mellan hem och förskola till fots utan några trafikbarriärer är en kvalité. Förhoppningsvis kan barn i närområdet få gångavstånd till förskolan. Stadsdelen som helhet är även lätt att nå från övriga delar av staden. Ett stort område kan därför betraktas som ett naturligt upptagningsområde.

Teknisk försörjning

Dagvatten

Planen bedöms leda till ökad dagvattenavrinning då mängden hårdgjord yta kommer att öka. Dagvattensystemet ska göras trögt och föroreningar ska avskiljas nära källan. Dagvattenavrinningen ska minimeras och en fördröjning av dagvatten ska ske inom fastigheten enligt kommunens riktlinjer.

Då området till största delen utgörs av berg/fastmark kan grundvattennivån förväntas ligga djupt och inte påverkas av byggnation. Inom gräsyterna i sydväst är marken vid nederbörd vattensjuk vilket tyder på att jordlagren är täta och att det saknas förutsättningar för en naturlig dränering av området. Infiltrationsmöjligheter av dagvatten inom själva området bedöms vara begränsad. Planförslaget innebär att byggnaden kommer att ligga i tomtens lägsta del och måste skyddas från vatteninrinning.

Skyfallsmodellen visar att små delar av planområdet kommer att översvämmas till ett vattendjup av 0,1 – 0,3 meter vid 100-årsregn. Det är därför viktigt att höjdsättningen görs på ett sådant sätt att fria vattenvägar skapas vid ett skyfall så att inga instängda områden uppstår.

Upplysning på plankartan anger lägsta höjd på färdigt golv. Med hänsyn till risk för uppdämning i allmänt dag- och spillvattensystem ska denna nivå vara 0,3 meter över marknivå i förbindelsepunkt. Om detta inte är möjligt krävs pumpning.

Planområdets sydvästliga spets som utgör lågpunkt kommer troligen att användas för fördröjning och rening av dagvatten och översvämningsskydd. Denna del bör inte byggas eller hårdgöras. Grusad yta för cykelparkering kan anläggas på del av marken. I samband med projektering och i byggskedet får utformningen bestämmas i detalj och ta stöd i dagvattenutredning.

Vatten och avlopp

Fastigheten ansluts till befintligt, allmänt VA-ledningsnät.

Serviser saknas och behöver därför byggas. Inför byggnation ska berörd fastighetsägare/exploatör kontakta Kretslopp och vatten för information om de tekniska förutsättningarna avseende VA-anslutningen. Brandpost finns i anslutning till området.

Värme

Uppvärmning avses ske med fjärrvärme.

El och tele

Fastigheten ansluts till befintligt elnät med separat servis.

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 angoringsficka för köksleveranser och sophämtning. ÅV- station kommer att finnas vid Sågsångsgatan, knappt 200 m från förskolan.

Övriga åtgärder

Geotekniska åtgärder

Marken inom planområdet bedöms som lämplig för planerad exploatering. Det kan komma att krävas sprängningsarbeten för grundläggningen av byggnaden och även för rörgravar. Grundläggningen av byggnaderna kommer förmodligen att delvis behöva utföras på plansprängt berg och delvis packad sprängstensfyllning alternativt pålar längst i väster. Radonmätningar ska efter sprängarbetena utföras både på berget och sprängstenen (om den ska användas på plats) för att kontrollera om det kommer att krävas radon-skydd.

Markmiljö

Del av planområdet ligger inom ett högriskområde för radon med lokala pegmatitgångar och höga radiumhalter. Hantering av radon tas om hand i samband med byggnation.

En översiktlig miljöteknisk markundersökning har utförts för planområdet (Sweco, 2017-06-26). Resultatet visar att det förekommer föroreningar med halter som överstiger Naturvårdsverkets generella riktvärden för känslig markanvändning (KM; bostäder, skolor etc.). Inom området finns en låglänt del, varav en del är gräsbeklädd och en del är med trädvegetation. Det låglänta området är utfyllt med upp till 1.5 m främst leriga, sandiga massor. Det finns dock i vissa provtagningspunkter inslag av antropogent material som tegel, glas och trä och i ett par punkter har större avfall som delar av en spark och en skottkärra påträffats. Området har också använts för tippning av trädgårdsavfall. Den andra delen av området består av en slänt och ett mer höglänt område med tunt jordtäckte på berg. Påträffade föroreningar är PAH och metaller, främst bly. I det utfyllda området kommer föroreningarna delvis från fyllnadsmassorna. I det höglänta området är källan i första hand luftdeposition och föroreningssituationen är lik andra delar av staden med samma markförhållanden.

En hälsoriskbedömning med avseende på förorenad mark har utförts på delar som avses behållas naturligt (Sweco, 2019-04-04). Rapporten visar att aktuellt område är påverkat av föroreningar och kan vara i behov av riskreducerande åtgärder. Föroreningarna är spridda på de delar av området där jordmån förekommer. Uppmätta halter av bly är över både generella och plats specifika riktvärden. Inga av de riskbedömda ämnena som påvisats är akuttoxiska, och hälsoriskerna förknippade med att vistas inom aktuell skogbeklädd slänt bedöms vara likvärdig andra naturområden inom staden.

På plankartan finns bestämmelse om att startbesked inte får ges förrän markföroreningar har sanerats.

Markmiljön kommer att utredas vidare inför bygglovet. Först planeras en utökad markmiljöundersökning och sedan en uppdatering av hälsoriskbedömningen. Utifrån det uppdaterade materialet kommer åtgärder fastställas för att ordna så att marken blir lämplig

som förskolegård. Miljöförvaltningen är tillsynsmyndighet och ska godkänna åtgärderna för att startbesked ska kunna ges.

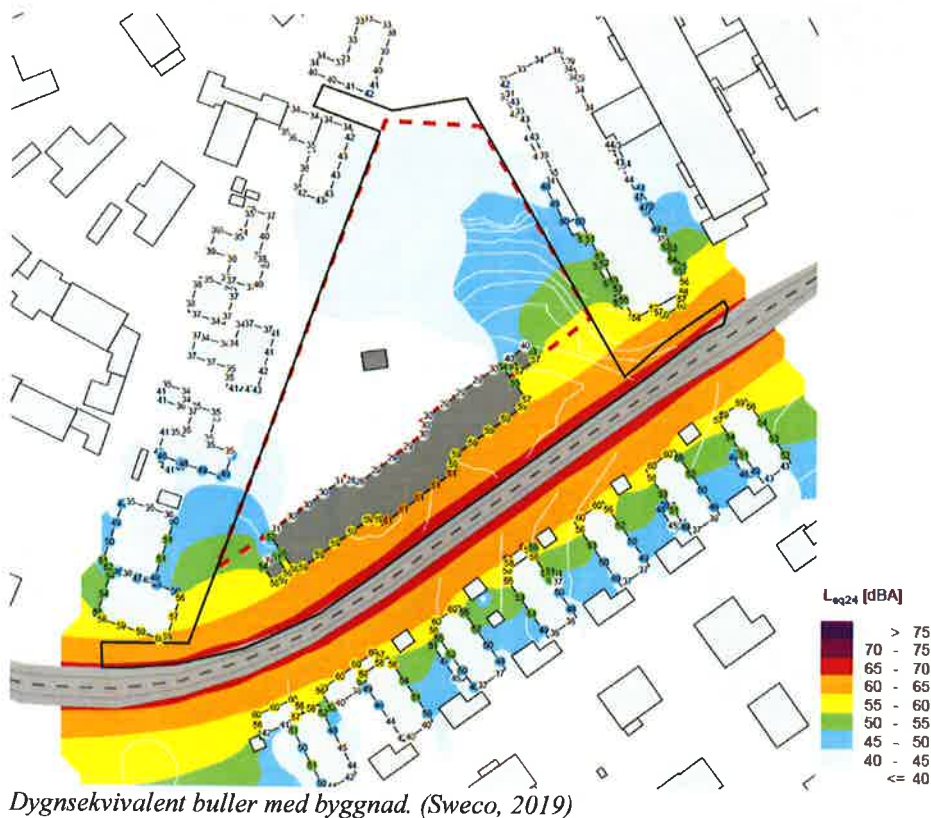
Buller

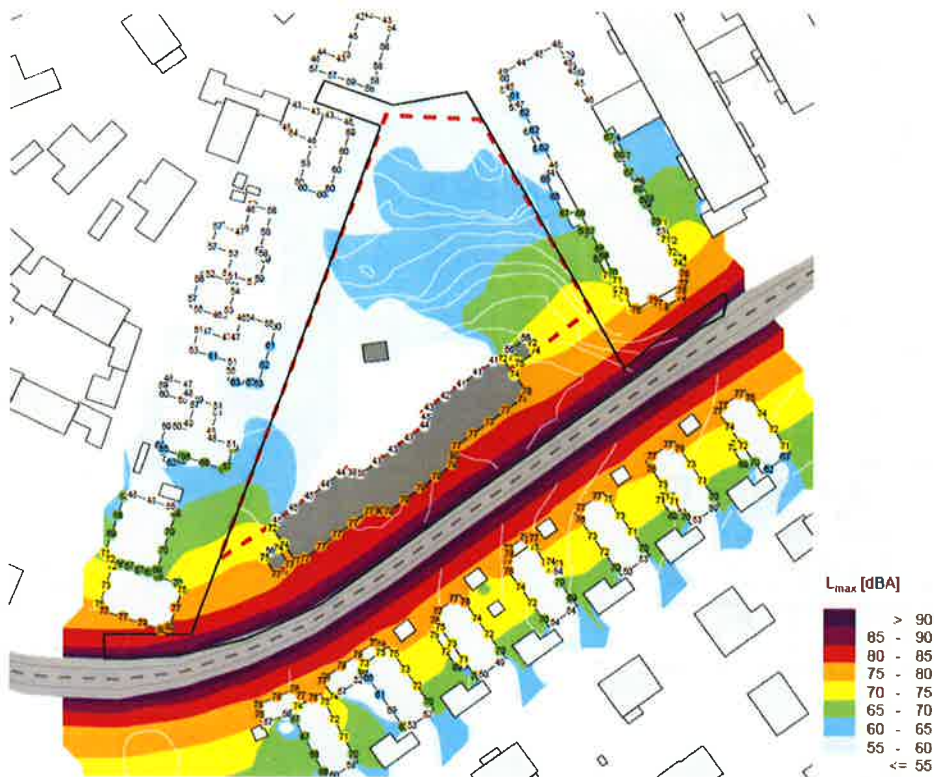
Trafiken på Rosendalsgatan alstrar buller. Bullerutredningen (Sweco, 2019) visar att bullerproblematiken går att lösa inom byggprojektet. En bestämmelse om ljudkrav enligt Naturvårdsverkets riktvärden finns på plankartan.

Enligt Naturvårdsverkets riktvärden så bör ekvivalent ljudnivå (årsmedeldygn) på de delar av skolgården som är avsedd för lek, vila och pedagogisk verksamhet underskrida 50 dBA. Max ljudnivå bör underskrida 70 dBA (se rapport NV-01534-17). Det allmänna rådet (FoHMFS 2014:13) för lokaler för undervisning är 45 dBA i maximal ljudnivå och 30 dBA i ekvivalent ljudnivå i inomhusnivå. Dessa riktvärden ska följas.

Framtagen bullerkarta för planområdet indikerar över 55 dBA på delar av tomten. En byggnad med föreslagen placering avskärmar dock gården från buller. En bullerutredning har tagits fram (daterad 2019-04-03). En avskärmande byggnad ger bättre ljudförhållanden på gården samt för bakomliggande villor. Det är även möjligt att klara bullerproblematiken med ett plank längs Rosendalsgatan. Bebyggelsen kan leda till viss ökning vid enstaka punkter på den södra sidan av Rosendalsgatan på grund av ljudet studsar. Bullerutredningen visar dock att ökningen är marginell.

Vid bygglovsprövningen kan en ny bullerutredning behöva tas fram för den byggnad som man avser att bygga. Kompletterande plank och ljudklassade fönster kan komma att krävas.





Maximalt buller med byggnad. (Sweco, 2019)

Luft

Det är trafiken som påverkar luftmiljön i området. Ingen annan känd störande verksamhet finns. Halterna av luftföroreningar ligger under samtliga normer och miljömål. Förskolans etablering ökar trafiken något. Bedömningen är dock att halterna kommer att ligga inom normerna.

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 åtgärden är frivilliga åtgärder som kommunen eller exploatören åtar sig utöver vad som krävs enligt miljöbalken.

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

Grönytan tas i anspråk för byggnaden och större delen blir inte längre tillgänglig för allmänheten men har fortsatt positiv funktion för luftkvaliteten och stadsbilden. Som kompensation kommer stigen i norr från Rödvedsgatans mynning att göras mer tillgänglig, men ändå ha kvar sin karaktär av naturstig. Åtgärderna sker på parkmark, norr om förskolans tomt. Någon större kompensation har inte ansetts nödvändig då det finns kvar mycket grönytor i närheten och att det rör sig om en relativt begränsad yta.

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

Lokalförvaltningen ansvarar för utbyggnad på kvartersmark.

Anläggningar utanför planområdet

Återvinningsstationen flyttas till ett läge utanför planområdet söder om Rosendalsgatan. Detta bekostas av Fastighetskontoret och genomförs av Kretslopp och vatten.

Drift och förvaltning

Gatemark inom planen förvaltas av Trafikkontoret och naturmark förvaltas av Park- och Naturförvaltningen.

Fastighetsrättsliga frågor

Planområdet berörs av två fastighetsindelningsbestämmelser fastställda som tomtindelningar, akt 1480K-III-4426 samt akt 1480K-III-4493. Akt 1480K-III-4493 upphör att gälla i sin helhet och Akt 1480K-III-4426 upphör att gälla för Sävenäs 97:5 i samband med att denna detaljplan vinner laga kraft.

Mark ingående i allmän plats, inlösen

All allmänplatsmark inom planområdet ägs för närvarande av kommunen och därmed föreskriver genomförandet ingen inlösningskyldighet.

Fastighetsbildning

Fastighetsbildning ska ske i enlighet med detaljplanen.

Sävenäs 104:1 kommer att styckas av till en nybildad fastighet och till denna regleras förskolans mark. All allmän platsmark regleras till Sävenäs 747:107. Kvartersmark för förskola inom Sävenäs 747:107 regleras till den nybildade fastigheten. Kvartersmark för bostäder inom Sävenäs 747:107 regleras till Sävenäs 97:5.

Före beviljande av bygglov ska bildning av fastigheter vara genomförda.

Markavvattningsföretag

Detaljplanen påverkar inte något markavvattningsföretag.

Ansökan om lantmäteriförrättning

Fastighetskontoret ansvarar för att söka lantmäteriförrättning. Förrättningen gällande reglering av kvartersmark för bostadsändamål till Sävenäs 97:5 bekostas av tomträttsinnehavaren av Sävenäs 97:5. Övriga åtgärder bekostas av kommunen.

Fastighetsrättsliga konsekvenser

Fastighet	Erhåller mark	Avstår mark	Markanvändning
Nybildad fastighet	6600 m ²		Kvartersmark skola
Sävenäs 747:107		2500 m ²	Kvartersmark skola
Sävenäs 104:1		4100 m ²	Kvartersmark skola
Sävenäs 747:107	50 m ²		Allmän plats park
Sävenäs 104:1		50 m ²	Allmän plats park
Sävenäs 97:5	50 m ²		Kvartersmark bostäder
Sävenäs 747:107		50 m ²	Kvartersmark bostäder

Avtal

Befintliga avtal som berörs

Två arrenden berörs av planen. Fastighetskontoret har upplåtit mark till Lokalförvaltningen med kommuninternt arrende. Fastighetskontoret har upplåtit en yta till Kretslopp och vatten för återvinningsstation. Innan en ny återvinningsstation kan ordnas ska ett markarrendeavtal skrivas med Kretslopp och vatten.

Avtal mellan kommun och övriga fastighetsägare

Avtal ska tecknas mellan kommunen och innehavaren av tomträtten för fastigheten Sävenäs 97:5 för överenskommelse om fastighetsreglering.

Tidplan

Samråd: 3:e kvartalet 2018

Granskning: 3:e kvartalet 2019

Antagande: 1:a kvartalet 2020

Om planen inte överklagas fastställs den fem veckor efter antagande.

Förväntad byggstart: 2:a kvartalet 2021

Färdigställande: 3:e kvartalet 2022

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. Den del av planområdet som idag utgör allmän plats/park tas i anspråk, men bedöms inte ha en hög utnyttjandegrad idag.

Kopplingen mellan grönområdena finns kvar. Via befintliga gångvägar utmed äldreboendet kan allmänheten passera till grönytor i norr. Naturstigar finns också från bostadskvarteren i väster till grönytorna i norr. Förskolans grönyta kommer att kunna användas av allmänheten under kvällar och helger. Idag finns en stig med sittbänkar i planområdets norra del med direkt koppling till äldreboendets intilliggande gångväg. Det är viktigt att behålla denna funktion så att både förskolan och allmänheten har tillgång till förskolegården.

Nollalternativet

Om ingen förskola byggs här skulle det innebära fortsatt brist på förskoleplatser i stadsdelen och i staden som helhet. Det skulle också innebära ett dåligt utnyttjande av kommunal mark. Byggs det inte en förskola på platsen kan mindre lämpliga platser tas i anspråk. Det kan även uppstå behov av att låta barn resa längre sträckor för att nå en förskola.

Sociala konsekvenser och barnperspektiv

Social konsekvensanalys (SKA) och barnkonsekvensanalys (BKA) har tagits fram i samråd med berörda förvaltningar.

Behovet av förskolor i området är stort. Bygget av förskolan innebär stora fördelar enligt närhetsprincipen. Det är en fördel att kunna vara i sitt närområde hela dygnet. Trafikalstringen och transportberoendet blir då också lägre. Bostadsmiljön, inte minst äldreboendet, berikas också av barnens närvaro, men kan också upplevas störande. Bostadsområdet innehåller redan idag olika boendeformer, förskolor, skola, kyrka och sjukhus. Förskolan förstärker innehållet ytterligare och ger fler arbetsplatser i området. Närhet mellan förskola och skola kan ge kontinuitet i barnens liv. Stadsdelen som helhet har ett gott anseende och utgör en stabil, trygg miljö. Plats med dess tillgång till befintlig bebyggelse, omgivande grönytor och naturmark på den egna förskolegården ger en miljö med hög kvalitet. Trafiken på Rosendalsgatan alstrar dock buller och utgör en barriär för barnen. Norrifrån kan man ta sig till och från förskolan utan att behöva passera trafikerad gata.

Sammanhållen stad

Att många i närområdet får möjlighet att ta sig mellan hem och förskola till fots utan några trafikbarriärer är en kvalitet. Stadsdelen som helhet är sammanbyggd med övriga delar av staden. Ett stort område kan på så sätt betraktas som ett naturligt upptagningsområde för förskolan. Förskolan kommer förmodligen att ha både barn och personal från hela staden. Bussförbindelsen mellan stad och stadsdel har täta turer, men har idag för låg kapacitet under rusningstrafik. Förbindelsen utgör också en länk inom stadsdelen.

Samspel

Den blandade småskaliga bebyggelsen i ett uppvuxet lugnt område ger förutsättning för trygghet och orienterbarhet. Placeringen av förskolan i direkt anslutning till äldreboendet ökar möjligheten för kontakten mellan barn och äldre, vilket kan berika båda grupperna. En dialog mellan verksamheterna kan bidra till negativa konsekvenser minimeras och öppna upp för positiva utbyten. Förskolan blir stor med många barn, vilket kan vara både positivt och negativt för samspelet mellan barnen och med omgivningen.

Vardagsliv

Genom att en ny förskola byggs i stadsdelen så minskar avståndet mellan bostad och förskola för närboende barn. Närhet mellan förskola och skola kan underlätta för familjer med syskon. Bussförbindelser och cykelvägar gör resan till och från förskolan lättare och det går att kombinera med resa till och från arbete.

Identitet

Björkekärrens bostadsområde från framförallt 1950- och 60-talet är väl inbott och med uppvuxen grönska. Området med sin blandade bebyggelse i medvetet utformad plan ger en stark identitet, som kan förstärkas av förskolan. En väl utformad byggnad kan stärka platsen och barnens upplevelser av tillhörighet. Närheten till vanlig skola kan ge barnen kontinuitet, efter förskolan börjar man i en skola i samma närområde, vilket kan stärka identiteten både för barnen och för stadsdelen.

Hälsa och säkerhet

En stor sammanhängande förskoletomt ger goda förutsättningar för utevistelse vilket är stimulerande och hälsosamt.

Planförslaget har beaktat trafiksäkerheten. Nya övergångsställen förbättrar trafiksäkerheten och minskar barriäreffekten.

Det finns dock en risk att parkering, bilar, gående och cyklister vid förskolan skapar konflikter vid tider för att lämna respektive hämta barn när många samtidigt befinner sig på entréytan och gång- och cykelvägen. Markens utformning kan bidra till att konflikter mellan funktionerna minimeras.

Bullerproblematiken behöver lösas genom byggnadens utformning och placering samt kompletterande plank.

Barnens lek kan ge upphov till störande ljud. Störningen pågår dock under en begränsad tidsrymd då de flesta närboende inte är hemma. Vid upplevd störning kan mätning av ljudnivåer genomföras.

Miljökonsekvenser

En förskola på denna plats tillgodoser kommunala behov. Planområdet har i dagsläget inga allvarliga störningar. Byggnation och drift av förskolan samt viss ökning av trafikmängden påverkar miljön i viss mån.

Hushållning med mark- och vattenområden m.m.

Vid utarbetande av denna detaljplan har stadsbyggnadskontoret gjort en lämplighetsprovning enligt 2 kapitlet i plan- och bygglagen samt en avvägning enligt 3 och 4 kapitlet i miljöbalken. Vidare har detaljplanen prövats mot kommunens översiktsplan i enlighet med 5 § förordningen om hushållning med mark och vattenområden m.m.

Inga riksintressen eller andra områden med särskilda natur- eller kulturintressen berörs. Kontoret bedömer att redovisad användning kan anses vara den från allmän synpunkt mest lämpliga utifrån planområdets förutsättningar och föreliggande behov. Planen bedöms inte medföra att miljökvalitetsnormerna överskrids. Detaljplanen är förenlig med Översiktsplan för Göteborg.

Grönytor bevaras, större delen av planområdet förblir obebyggt. Byggnaden förutsätts bli giftfri och energisnål.

MKB/Behovsbedömning

Kommunen har gjort en behovsbedömning enligt PBL 4 kapitlet 34 § och Miljöbalken (MB) 6 kapitlet 11 § för aktuell detaljplan.

Den färdigställda byggnaden kommer inte att ha någon miljöstörande verksamhet. Trafiken till och från förskolan har marginell påverkan på trafikbullernivåerna.

Kommunen har bedömt att ett genomförande av detaljplanen inte kommer att medföra någon betydande miljöpåverkan. Vid behovsbedömningen har kriterier i MKB-förordningen bilaga 4 särskilt beaktats och ansetts vara uppfyllda. Detaljplaneförslaget medger endast en mindre komplettering i befintlig sammanhållen bebyggelse. Planförslaget medger i övrigt inte användning av planområdet för de ändamål som anges i PBL 4 kapitlet 34 §, varför kriterierna i MKB-förordningen bilaga 2 inte behöver särskilt beaktas.

Planen följer intentionerna uppsatta i Översiktsplanen för Göteborgs kommun. 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 2018-01-26. Följderna av planens genomförande ska dock alltid redovisas enligt PBL. Nedan följer därför en kort sammanställning av planens miljökonsekvenser.

Miljömål

Göteborgs tolv miljömål (kursiverade mål berörs ej):

1. Begränsad klimatpåverkan
2. Frisk luft
3. Bara naturlig försurning
4. Giftfri miljö
5. *Ingen övergödning*
6. *Levande sjöar och vattendrag*
7. *Grundvatten av god kvalitet*

- 8. *Hav i balans samt levande kust och skärgård*
- 9. *Ett rikt odlingslandskap och myllrande våtmarker*
- 10. *Levande skogar*
- 11. *God byggd miljö*
- 12. *Ett rikt växt- och djurliv*

Flertalet miljömål bedöms inte beröras eller medföra någon skillnad mot dagsläget när detaljplanen genomförs (miljömål 7, 8, 9, 10, 12). Kommunens riktlinjer för dagvattenhanteringen innebär att risken för övergödning minimeras och att MKN för vatten kan nås (miljömål 5 och 6).

Ökningen av biltrafiken som förskolan ger upphov till, påverkar några miljömål negativt, men i ringa omfattning. Det gäller miljömålen begränsad klimatpåverkan, frisk luft, bara naturlig försurning (miljömål 1, 2, 3).

Markmiljön kommer att saneras innan byggnation. (miljömål 4).

Fastighetskontorets "Program för miljöanpassat byggande" kommer att tillämpas, vilket garanterar att flera miljömål hanteras, också god inomhusmiljö. Barnen i förskolan ska så långt möjligt få en giftfri miljö att vistas i (miljömål 11).

Gestaltningen av byggnaden är viktig för att bidra till en "god bebyggd miljö".

Naturmiljö

Naturmarken med sin växtlighet ska så långt möjligt bevaras på förskolegården. Förbindelser för allmänheten med grönområde i norr upp mot Östra sjukhuset kvarstår via stigar respektive gångvägar förbi äldreboendet.

Kulturmiljö

Planförslaget innebär att den nya byggnaden kan inordnas i områdets skala. Kompletteringen bedöms inte inkräkta på de gestaltningsmässiga värdena i stadsplanen inom intilliggande bevarandeområde. Utformningen av byggnaden blir dock viktig i förhållande till den utpekade värdefulla kulturmiljön.

Påverkan på luft

Riktvärden och kvalitetsnormer för luft överskrids inte enligt Miljöförvaltningens kartläggning. En byggnation av förskola kommer att leda till fler fordonsrörelser. Att förskolan blir integrerad i befintligt bostadsområde i kombination med närheten till buss hållplats ger möjlighet att avstå från att använda bil.

Påverkan på vatten

Planens genomförande bedöms inte innebära någon påverkan på befintlig vattenkvalitet.

Ekonomiska konsekvenser av detaljplan

Kommunens investeringsekonomi

Fastighetsnämnden får utgifter för utbyggnad av gata och för fastighetsbildning. Kostnaderna för detaljplanens genomförande är avsatta i Fastighetskontorets investeringsbudget.

Park- och Naturnämnden får utgifter för anläggande av naturstig norr.

Kretslopp och vattennämnden får inkomster i form av anläggningsavgifter samt utgifter för en mindre utbyggnad av vatten- och spillvattenledningar. Flytten av återvinningsstationen bekostas av exploateringen.

Lokalnämnden får utgifter för byggnation av förskola.

Kommunens drifts- och förvaltningsekonomi

Fastighetsnämnden får intäkter från ökad tomträttsavgäld samt kommunintern markuppåtelse.

Trafiknämnden får kostnader för driften av anläggningen i form av ränta och avskrivningar samt för skötsel och underhåll av gång- och cykelväg.

Park- och Naturnämnden får ökade kostnader för skötsel och underhåll av naturstig, men också minskade kostnader för skötsel eftersom parkmark övergår till kvartersmark.

Kretslopp och vattennämnden får intäkter från brukningstaxan samt kostnader för ränta och avskrivningar samt driften av vatten- och spillvattenledningar.

Lokalnämnden får kostnader för kommunintern markuppåtelse, ränta och avskrivningar samt ökade driftskostnader för förskola. Lokalnämnden får intäkter från uthyrning av anläggningen.

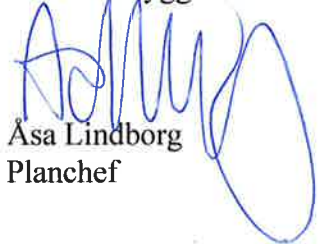
Ekonomiska konsekvenser för enskilda fastighetsägare

Tomträttsinnehavaren av Sävenäs 97:5 får kostnader för ökad tomträttsavgäld samt kostnad för lantmäteriförrättning för fastighetsreglering till följd av utökning av fastigheten.

Överrensstämmelse med översiktsplanen

Planen överensstämmer med Göteborgs Stads Översiktsplan (ÖP) och Utbyggnadsplanering (UP).

För Stadsbyggnadskontoret

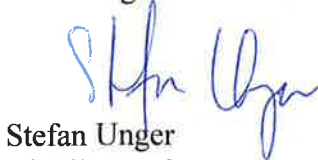


Åsa Lindborg
Planchef



Åsa Åkesson
Konsultsamordnare
Anders Johansson
Planeringsarkitekt, AL Studio

För Fastighetskontoret



Stefan Unger
Distriktschef



Thomas Franzén
Exploateringsingenjör