

**Detaljplan för förskola vid Rosendalsgatan
och ändring av del av respektive detaljplan
E 3456 och F 2673
inom stadsdelen Sävenäs**

Standardförfarande



**Samrådshandling
augusti 2018**

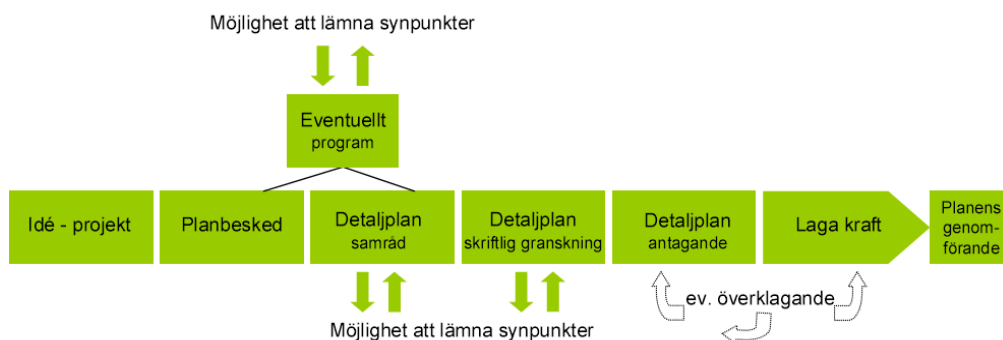


Göteborgs Stad
Stadsbyggnadskontoret

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 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.

Information om planförslaget lämnas av:

Gunilla Lagerquist, Stadsbyggnadskontoret, tfn 031-368 15 25

Thomas Franzén, Fastighetskontoret, tfn 031-368 09 72

Johanna Ståhle, Trafikkontoret, tfn 031-368 24 06

Samrådstitid: 22 augusti – 11 september 2018



**Göteborgs
Stad**

Planhandling

Samråd

Datum: 2018-08-22

Aktbeteckning: 2-xxxx

Diarienummer SBK: 1174/15

Handläggare SBK

Gunilla Lagerquist

Tel: 031-368 15 25

fornamn.efternamn@sbk.goteborg.se

Diarienummer FK: 600-2948/15

Handläggare FK

Thomas Franzén

Tel: 031-368 09 72

fornamn.efternamn@fastighet.goteborg.se

Detaljplan för förskola vid Rosendalsgatan och ändring av del av respektive detaljplan E 3456 och F 2673 inom stadsdelen Sävenäs i Göteborg

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:

- Bullerutredning, Stadsbyggnadskontoret, 2015-09-22
- Naturvärdesbedömning, Park- och naturförvaltningen, 2017-01-18
- Markmiljö utredning, SWECO, 2017-06-26
- Geoteknisk utredning, Fastighetskontoret, Exploateringsavdelningen 2018-01-17
- Dagvattenutredning, Kretslopp och vatten, 2018-03-20 (ska justeras)
- Mobilitetsutredning, Stadsbyggnadskontoret, 2018-05-29 (reviderad 2018-07-03)
- Trafikutredning, ÅF-konsult, under arbete och utgör underlag för planförslag

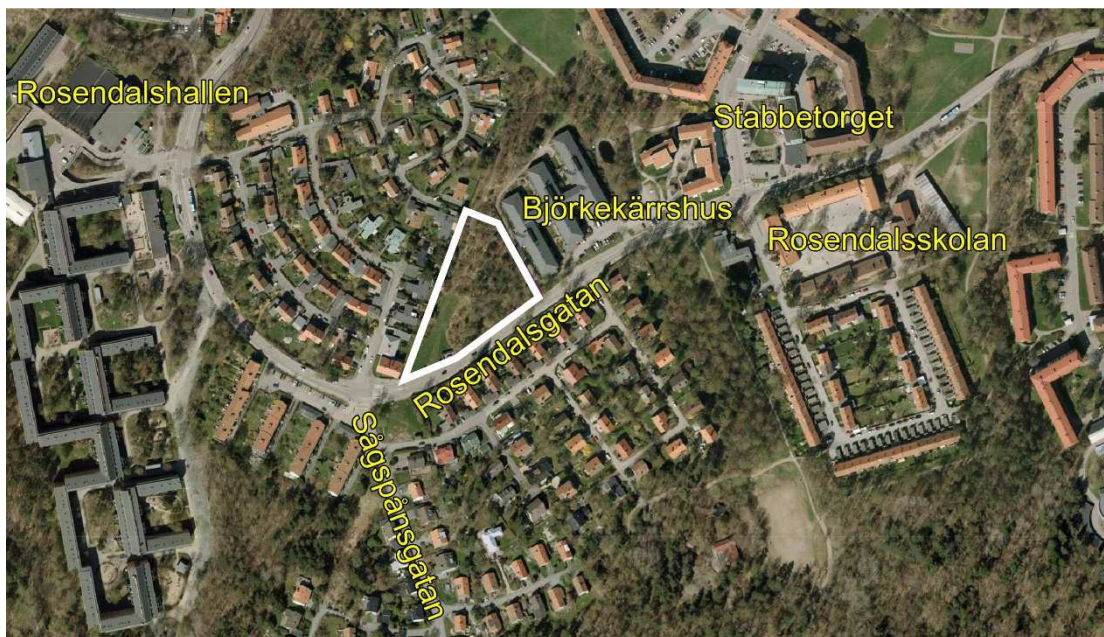
Innehåll

DETALJPLAN FÖR FÖRSKOLA VID ROSENDALSGATAN OCH ÄNDRING AV DEL AV RESPEKTIVE DETALJPLAN E 3456 OCH F 2673 INOM STADSDELEN SÄVENÄS	1
<i>Planprocessen</i>	2
<i>Information</i>	2
PLANBESKRIVNING	3
INNEHÅLL	4
SAMMANFATTNING	5
<i>Planens syfte och förutsättningar</i>	5
<i>Planens innebörd och genomförande</i>	5
<i>Överväganden och konsekvenser</i>	6
<i>Avvikelser från översiktsplanen</i>	6
PLANENS SYFTE OCH FÖRUTSÄTTNINGAR	7
<i>Syfte</i>	7
<i>Läge, areal och markägförhållanden</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>	19
<i>Tillgänglighet</i>	19
<i>Friytor och naturmiljö</i>	20
<i>Sociala aspekter och åtgärder</i>	20
<i>Teknisk försörjning</i>	20
<i>Övriga åtgärder</i>	21
<i>Huvudmannaskap och ansvarsfördelning</i>	24
<i>Fastighetsrättsliga frågor</i>	24
<i>Avtal</i>	25
<i>Tidplan</i>	26
<i>Genomförandetid</i>	26
ÖVERVÄGANDEN OCH KONSEKVENSER	26
<i>Nollalternativet</i>	26
<i>Sociala konsekvenser och barnperspektiv</i>	27
<i>Miljökonsekvenser</i>	28
<i>Ekonomiska konsekvenser av detaljplan</i>	30
ÖVERRENSSTÄMMELSE MED ÖVERSIKTSPLANEN	31

Sammanfattning

Planens syfte och förutsättningar

Detaljplanens syfte är att möjliggöra att en förskola med upp till åtta avdelningar i två plan kan byggas. Planområdet omfattar cirka 0,75 hektar. Större delen av planområdet ingår idag i fastigheten Sävenäs 104:4, 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

Planen innebär att en förskola med åtta avdelningar kan byggas med tillhörande förskolegård. Befintlig naturmark med synliga hållar och vegetationen med ett varierat utbud av träd ska så långt möjligt bevaras.

Genom att placera förskolebyggnaden med långsidan utmed gatan bildas en buller-dämpad förskolegård. Lastzon till förskolans kök och för sophämtning samordnas och anläggs på kvartersmark mellan byggnad och gata. Nödvändig parkering för personal samt platser för att lämna/hämta förläggs också på tomtmark. Befintlig återvinningsstation flyttas.

På befintlig gångväg utmed Björkekärrshus kan allmänheten nå Stabbeskogen från söder och via naturstigar från bostadskvarteren i väster. (Grönyterna i norr sträcker sig ända fram till Östra sjukhuset.) Förskolans gård ska kunna utnyttjas av allmänheten på helger och kvällar.



*Schematisk volym som visar storleken på och placeringen av den byggnad som är inlagd i illustrationsritningen sid 18. OBS byggnaden kan få en annan utformning.
(Visualisering: Stadsbyggnadskontoret)*

Överväganden och konsekvenser

Bristen på förskoleplatser i närområdet och i Göteborg som helhet är stor och ska prioriteras. Barns fysiska miljö i staden ska generellt förbättras. Efter en viss stagnation är en förnying och ökning av befolkningen i stadsdelen på gång. Omfattande utbyggnad av bostäder i stadsdelen planeras och pågår.

Planområdet är omgärdat av bostäder som kan utgöra upptagningsområde med möjlighet att lämna och hämta med cykel eller till fots. Kollektivtrafik finns nära.

Kommunen äger marken. Planområdet är obebyggt. Grönytor i norr och närhet till ett riktigt stort grönområde, Delsjöområdet och Härlanda tjärn i söder, ger stora möjligheter till utevistelse.

Det smala parkstråket längs områdets västra gräns tillfaller förskolan vid genomförandet av detaljplanen. Enligt SBK:s bedömning används denna parkremsan i mycket begränsad omfattning av allmänheten. Stig saknas och marken är gropig.

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 (prickmark) framför de angränsande villatomterna.

Avvikelser från översiktsplanen

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

Planens syfte och förutsättningar

Syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för en förskola med upp till åtta avdelningar i två plan. Byggnadens form och placering ska skapa en bullerdämpad förskolegård. Planförslaget innebär cirka 30 kvadratmeter friyta per barn. Detta understiger målsättningen på 35 m² i Göteborgs Stad. Närhet till andra grönytor kan motivera den mindre friytan. Naturmark på den egna gården är bra.

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.

Läge, areal och markägförhållanden



(Karta: eniro)

Planområdet ligger cirka 5 kilometer nordöst om Göteborgs centrum.

Planområdet ligger 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 Stabbeskogen, som sträcker sig fram till Östra Sjukhuset i norr.

Planområdet omfattar cirka 0,75 hektar. Större delen av planområdet ingår idag i fastigheten Sävenäs 104:4, med äldreboendet Björkekärrshus i fastighetens nordöstra del. Marken ägs av Göteborgs Stad genom Fastighetskontoret.

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

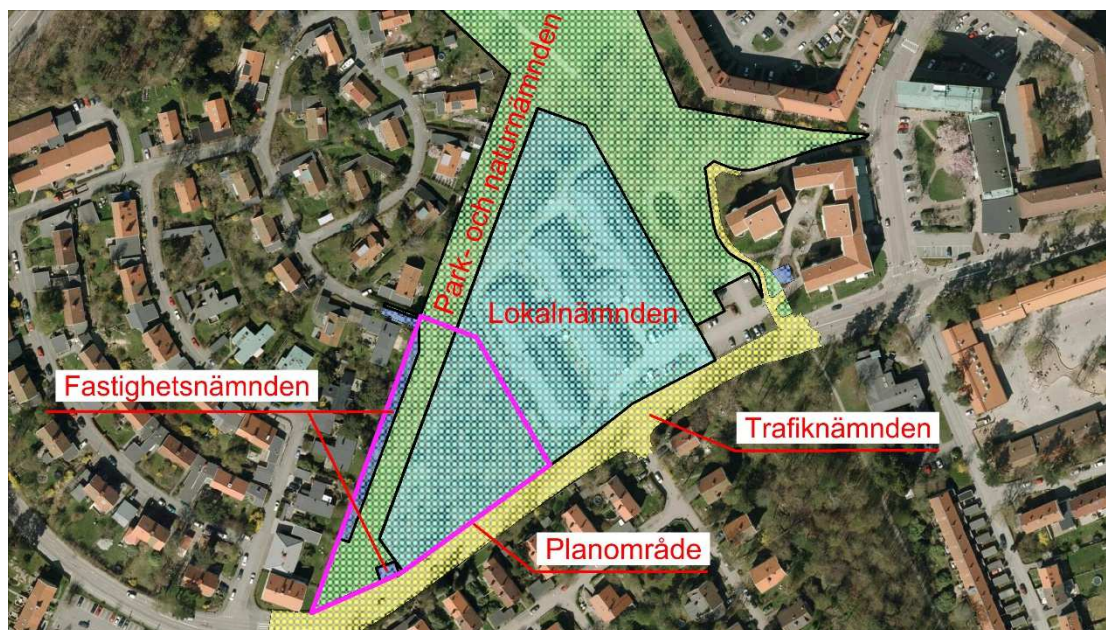


Vyer mot tomten.

Överst till vänster: Tomten från väster med intilliggande flerfamiljshus och vinkelbyggda röda småhus. En bil står vid ÅV-stationen. 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. Äldreboendet med gångväg ligger på en högre nivå.



Grundkarta med planområdesgräns. 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 handhar mark med återvinningsstation upplåtet med kommuninternt arrende till Kretslopp och Vattennämnden.

Planförhållanden

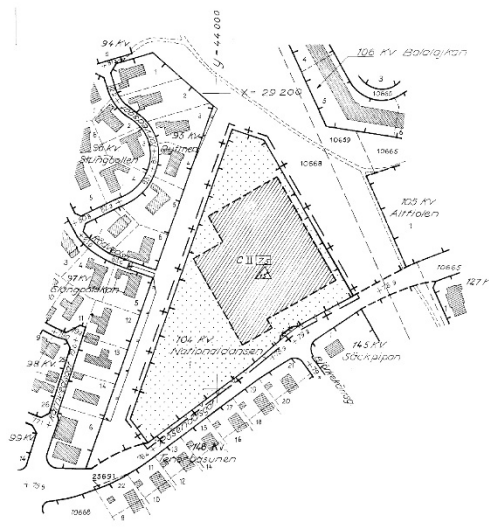
Planen överensstämmer med Göteborgs Översiktsplan (ÖP) och Utbyggnadsplanering (UP). Kommunens översiktsplan anger "Bebyggelseområde med grön- och rekreationsytor", vilket innebär en blandning av bostäder och icke störande verksamheter i form av arbetsplatser, service, handel, grönytor med mera. Denna 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 planare delen är 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. Sanering måste göras inför eller i samband med byggnation.



Faktisk gräns mellan berg och svallsediment stämmer inte riktigt med vad SGU:s jordartskarta till höger visar. (Ur Geotekniskt och bergtekniskt utlåtande från Fastighetskontoret)

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

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 med kanske vassa och ibland lösa stenar. Här finns en asfalterad vägslinga och sittbänkar. Vid ÅV-stationen vid gatan är ytan hårdgjord.



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



Bilderna visar lite av mark och växtlighet på tomten. Det är delvis stenigt både uppe på berget i norr, och i lågt belägna delar i söder där vatten samlas. Den snåriga växtligheten breder ut sig över stora delar och klättrar upp för träden.

Fornlämningar, kulturhistoria och befintlig bebyggelse

Inga kända fornlämningar finns.

Omgivande bostadsbebyggelse ingår i bevarandeområde Sävenäs – Björkekärr 47C och finns med i Bevaringsprogram från 1999 över Kulturhistoriskt värdefull bebyggelse. 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. Karakteristiskt för området är mycket 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. Planområdet markerat med röd ring.



Varierad 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 mittemot 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.

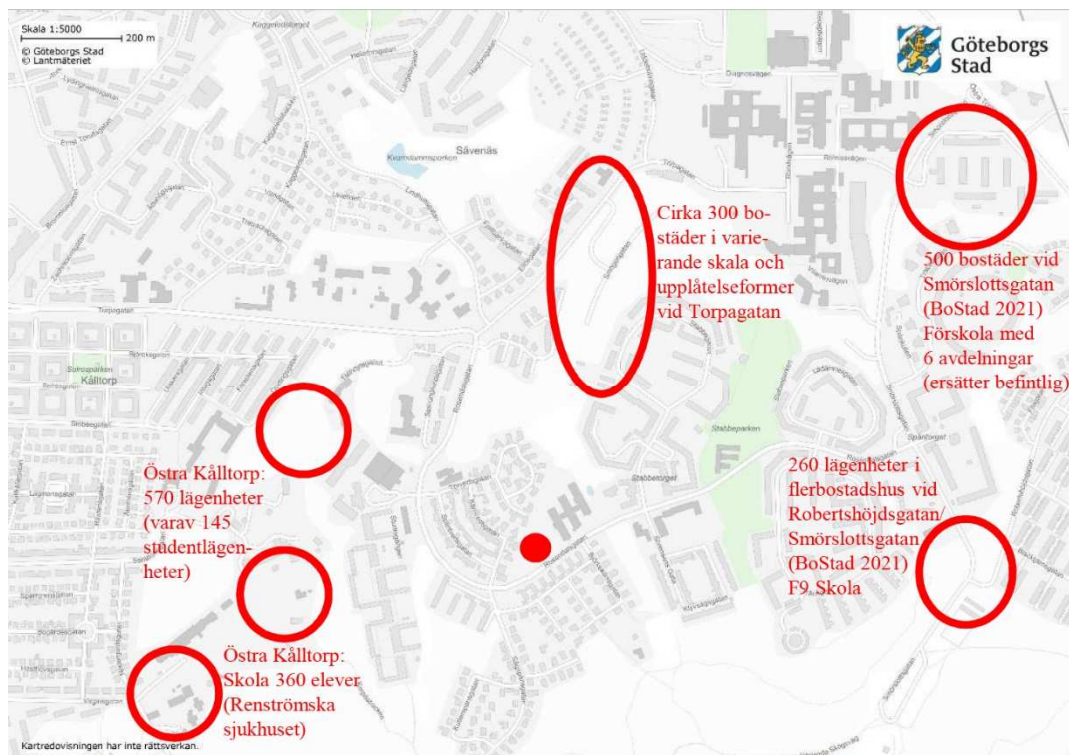
Sociala förutsättningar

I området finns både enfamiljshus, parhus och flerfamiljshus. I flerfamiljshusen är det mest hyresrätter. Det finns äldreboende, skola, kyrka och matvaruaffär i det absoluta närområdet. Östra sjukhuset ligger nära. Flera förskolor finns i stadsdelen, men täcker inte behovet. I området finns en hel del arbetsplatser, dock till stor del begränsade till områden inom vård och skola.

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 ny skola och nya förskolor 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 och Stabbeparken. 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 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 Stabbetorget's 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.

El 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.



Bullerkarta

Luft

Halterna av luftföroreningar ligger under samtliga normer och miljömål. Ingen känd störande verksamhet finns.

Detaljplanens innebörd och genomförande

Detaljplanen möjliggör att en förskola med upp till 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 Björkekärr 97:5.

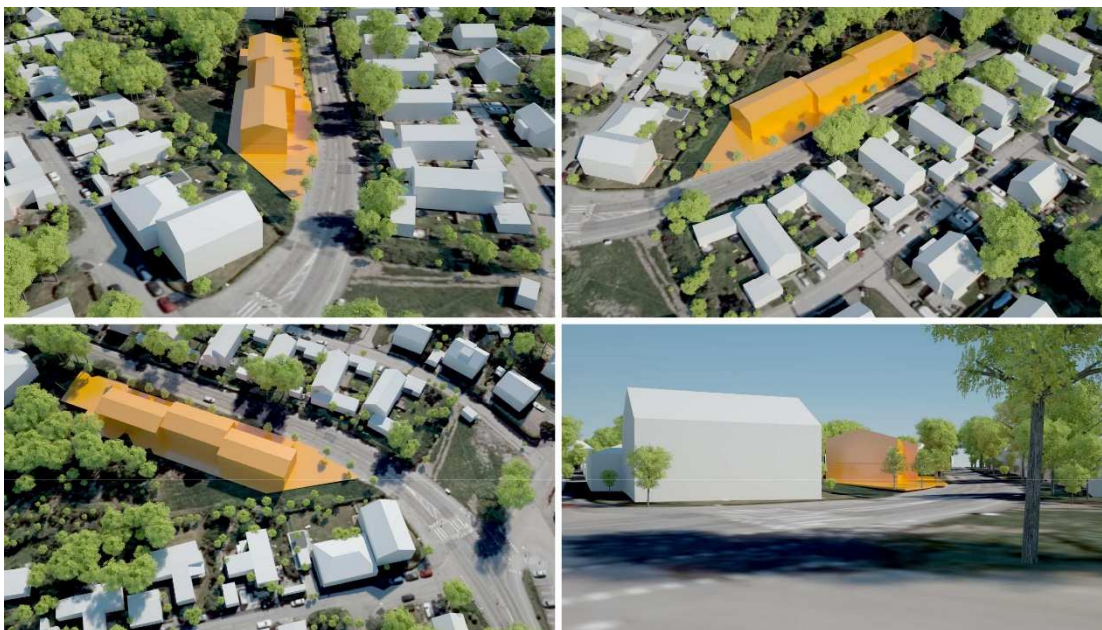
Genomförandet av planförslaget innebär att, i huvudsak, befintlig kvartersmark tas i anspråk för byggnaden. Allmän platsmark/park kommer att ändras till kvartersmark

och utgöra gård till förskolan och gatumarken kommer att utvidgas på kvartersmarkens bekostnad. Cirka 6 600 m² av planområdet kommer att användas av förskolan och ska rymma förgårdsmark, byggnader och lekgård.

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

Befintlig gångväg utmed Björkekärrshus 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. Marken vid ÅV-stationen är skräpig och det kan vara problem med säkerheten när behållarna töms. Det är möjligt att förlägga ÅV-stationen till allmän platsmark utmed Sågspångsgatan.



Schematisk volym som visar storleken på och placeringen av den byggnad som är inlagd i illustrationsritningen sid 18. OBS byggnaden kan få en annan utformning.

(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 och det skärmtak som sedan länge funnits där kan ges planstöd.

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 ligger vid gården. Den varierade bebyggelsen i området innebär en frihet i gestaltningen av byggnaden, men skalan bör hållas nere för att få byggnaden att smälta in. En viss uppdelning av volymen, som antyds med förskjutningarna i illustrationen, är önskvärd liksom att den omges av grönska även mot gatan. Vegetationstak kan också bidra till att byggnaden

smälter in. Träfasad och tegeltak är också 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 enligt bestämmelse på plankartan. Ej bebyggda delar av planområdet utmed gatan bör skärmas av med plank och/eller häck.

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.



Illustrationen ovan visar en sammanställning med närmast omkringliggande bostadsbebyggelse i 1 – 2 våningar. Övre raden visar fasaderna väster om planområdet. Mellersta raden visar fasaderna mot Rosendalsgatan med ett släpp där förskolan ska ligga. Rektangeln motsvarar längd och höjd som planförslagets illustrationsritning innebär. Nedre raden visar parhusen på andra sidan Rosendalsgatan, gavlarna ligger mot gatan. (OBS alla fasadritningar ligger närmare varandra än i verkligheten, men är i ungefär samma skala.)

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.

Kulörtonerna, inklusive grått, ska hålla sig inom gultonade halvan av färgcirkeln (enligt NCS-systemet) för att smälta in med grönskan. En planbestämmelse om färgsättningen finns på plankartan.

Vinkelbyggd villa, kv 97.



Parbus, kv 98. Fasad mot trädgården.



Småhus inom bevarandeområdet. Bilderna hämtade ur Kulturhistoriskt värdefull bebyggelse. Bebyggelse att förhålla sig till med den nya byggnaden. Bebyggelsen är varierad, mestadels med träfasad och tegeltak. Förändringar har dock skett. Variationen, ett ganska stort inslag av tvåvåningshus och att allt är inbäddat i grönska innebär vida ramar för utformningen av förskolan.



Illustrationsritning som visar möjlig utformning av planområdet. Illustrationen visar också ny plats för återvinningsstation utanför planområdet. Antalet parkeringsplatser på förskoletomten är inte fastlagt utan utreds vidare.

Trafik och parkering

Enligt Trafikkontorets bedömning kommer trafiken att öka med 500 bilar per dygn till totalt 3 800 på grund av utvecklingen i stadsdelen. Det är inte klart hur stort upptagningsområdet kommer att bli, hur fördelningen blir mellan utifrån kommande bilar och bilar som redan idag finns i området.

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. Trottoaren breddas längs planområdet, för att rymma både gång- och cykeltrafik.

Biltrafik ska inte prioriteras och parkeringen ska svara mot verkliga behov i varje enskilt projekt enligt ”Riktlinjer om mobilitet och parkering i Göteborgs stad”. Planförslaget innebär att det kan finnas parkeringsplatser för personal och besökande varav en för rörelsehindrade, på kvartersmark. Dessa platser är också avsedda för att lämna/hämta barn. Framtagen mobilitetsutredning utgör underlag till hur parkeringen är illustrerad. Arbetet med parkeringstal för bil kommer att utredas vidare under fortsatt arbete med detaljplanen och/eller tas upp på nytt vid bygglovsprövning.

(På kvällar och helger kan det bli möjligt att parkeringsplatserna på förskolans kvartersmark kan användas av äldreboendets besökare och omvänt kan förskolans besökare utnyttja äldreboendets parkering, främst för att lämna/hämta på morgon och eftermiddag, men detta är ingen förutsättning för planens genomförande.)

Planen innebär att en lastzon för förskolan ska ordnas innanför gång- och cykelbanan på kvartersmark utmed gatan.

Gång - cykel- och kollektivtrafik ska understödjas. Plats för cyklar, lastcyklar/cykelkärror kommer att anordnas på kvartersmark inom planområdet.

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 enligt illustrationen att ha ett annat läge och olika in- och utfart. De närmaste övergångsställena, varav ett tillkommer i och med planförslaget, kommer att föras med farthinder. Övergångsställena förbättrar trafiksäkerheten och minskar Rosendalsgatans barriäreffekt. Gång- och cykelväg utmed tomten underlättar att lämna och hämta barn med cykel. Med både gång och cykel från två håll och korsande bilar in på parkeringen blir utformningen av marken här viktig. Grönska innanför gång- och cykelvägen ska bland annat hjälpa till att avgränsa ytor från varandra.

Tillgänglighet

Tillgängligheten med buss är god. Besöksparkeringen kan anordnas nära huvudentrén.

Förskolebyggnaden placeras i planområdets planaste del, vilket gör det enkelt att angora 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 4 400 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.

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 och att här ska finnas sittbänkar även i fortsättningen, vilket underlättar för samutnyttjande med Björkekärrshus och allmänheten. Förskolgården kommer att ha eftermiddagssol närmast byggnaden. Berget i norr ger en södersluttning med förmiddagssol. Gårdens karaktär av naturmark med mycket ”skog” blir en spännande lekmiljö och innebär också avskärmning från alltför mycket sol. Idag strävar man efter utemiljöer med viss solavskärmning,

Gården kommer att ansluta till grönområde i norr och Delsjöområdet ligger inom gångavstånd.

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 finns barn med gångavstånd till förskolan, men det kan också vara en fin plats för utifrån kommande. Stadsdelen som helhet är 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 söder/sydväst är marken vid nederbörd vattensjuk vilket tyder på att jordlagren är täta och att det saknas förutsättningar för en naturlig utdränering 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 av planen görs på ett sådant sätt att fria vattenvägar skapas vid ett skyfall så att inga instängda områden uppstår.

Bestämmelse 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 en uppdaterad 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 angöringsficka för köksleveranser och sophämtning. ÅV-station kommer att finnas vid Sågspångsgatan, 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 på lar 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 radonskydd.

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.

Genomförd undersökning visar att avhjälpandeåtgärder kan bli nödvändiga för att säkerställa markens lämplighet. Med utgång från föroreningshalterna och jämfört med andra utredningar utförda för liknande områden är dock chansen god att man inte behöver göra några saneringsinsatser inom de höglänta delar man avser att behålla naturlik. Fortsatt utredning kommer att göras för att visa på behov av riskreduktion och ge underlag för planens genomförande.

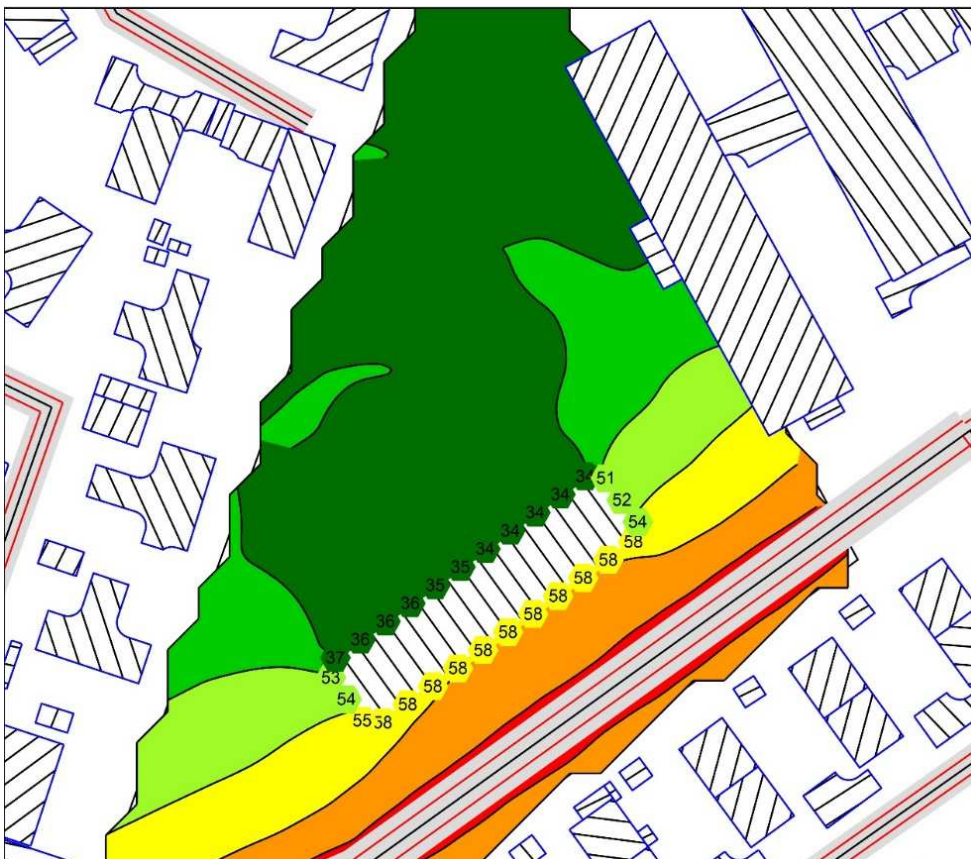
Buller

Trafiken på Rosendalsgatan alstrar buller. Kontoret bedömer att bullerproblematiken går att lösa inom byggprojektet. En bestämmelse om ljudkrav enligt Naturvårdsverkets riktvärden finns på plankartan.

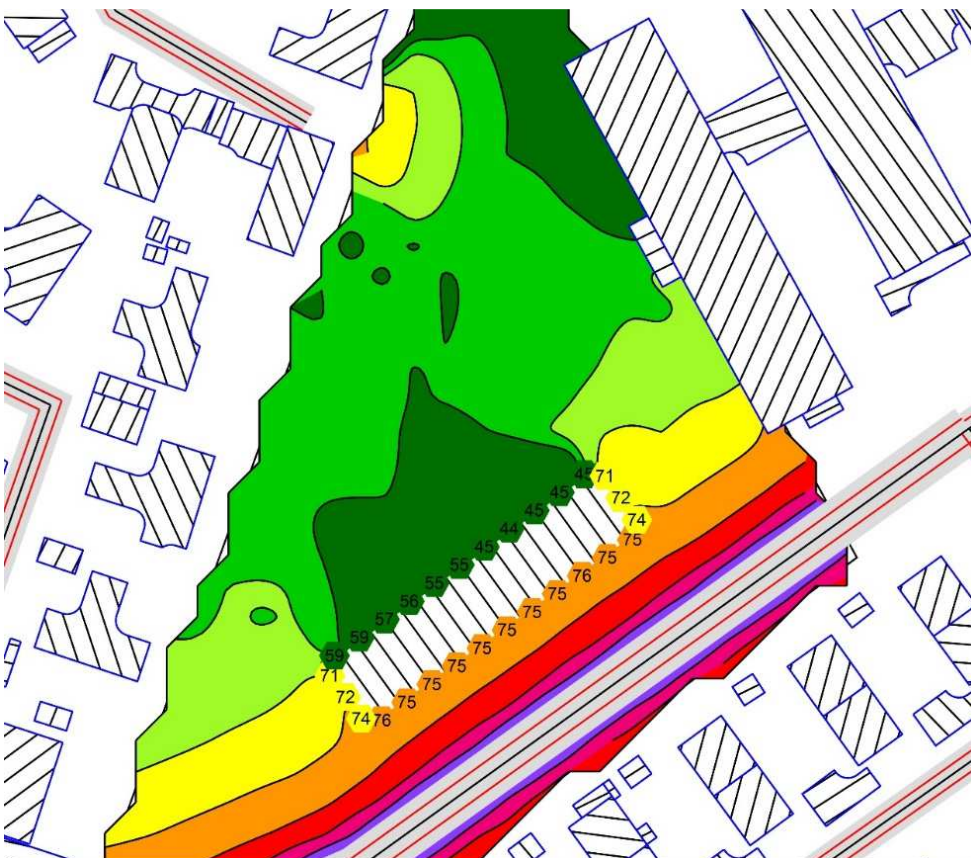
Enligt Naturvårdsverkets riktvärden så bör ekvivalent ljudnivå (årsmedeldygn) på de delar av skolgården som är avsedd för lek, vila och pedagogisk verksamhet underskrida 50 dBA. Max ljudnivå bör underskrida 70 dBA (se rapport NV-01534-17). Det allmänna rådet (FoHMFS 2014:13) för lokaler för undervisning 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 2015-09-22) för en mindre byggnad med 6 avdelningar. Se illustration. En större byggnad kommer att ge bättre ljudförhållanden på gården. Eftersom redan den mindre byggnaden illustrerar effekten för gården har inte bullerutredningen förnyats i planförslaget.

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



Dygnssekivalent buller med byggnad. Utredning från 2015. Mörkgröna ytor har bullernivåer som understiger 50 dBA. Observera att skissen utgår från en kortare byggnad än den aktuella.



Maximalt buller med byggnad. Utredning från 2015. Två gröna fältmarkeringar har maximalt buller som understiger 70dBA. Observera att skissen utgår från en kortare byggnad än den aktuella.

Luft

Det är trafiken som påverkar luftmiljön i området. Ingen annan känd störande verksamhet finns. Halterna av luftföroreningar ligger under samtliga normer och miljömål. Trafiken ökar en del i och med förskoletableringen. 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 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.

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, förbättras, men ändå ha kvar sin karaktär av naturstig. 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. Dessutom kan boende i Björkekärrshus och även andra få utnyttja förskolegården vissa tider.

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

Gatumark 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. Akt 1480K-III-4426 upphör att gälla för Björkekärr 97:5. Båda dessa indelningar kommer att ändras 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 inlösningsskyldighet.

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 quartersmark 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.

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: 4:e kvartalet 2018

Antagande: 1:a kvartalet 2019

Om planen inte överklagas fastställs den fem veckor efter antagande.

Förväntad byggstart: 4:e kvartalet 2019

Färdigställande: 3 – 4:e kvartalet 2020

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 på något sätt både för förskolan och när allmänheten har tillgång till förskolegården.

Nollalternativet

Om ingen förskola byggs här skulle det innebära fortsatt brist på förskoleplatser i staden och i staden som helhet. Det skulle också innebära ett dåligt utnyttjande av kommunal mark. Här finns en möjlighet att bygga i en befintlig välfungerande miljö med stark identitet och en möjlighet att få en förskola med naturmark på förskolegården.

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 dygnet runt. 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, innebär variation och ger fler arbetsplatser i området. Närhet mellan förskola och skola kan ge kontinuitet i barnens liv. Stadsdelen som helhet har ett gott anseende, utgör en stabil, trygg miljö. Här finns flera bevarandeområden och uppvuxen grönska. Miljön som erbjuds barnen på denna 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 problem med trafiksäkerhet, buller, luftföroreningar och utgör en barriär för barnen. Norrut kan man ta sig med barnen 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. Förskolan blir stor med många barn, vilket kan vara både positivt och negativt för samspelet mellan barnen och med omgivningen.

Vardagsliv

Vardagslivet underlättas med närhet mellan Stabbetorget med dess service, bostäder, förskola, skola, äldreboende och även sjukhus. Att ha dessa inrättningar på gångavstånd är en klar fördel. Närhet mellan förskola och skola kan underlätta för familjer med syskon.

Platsen kommer att bli mer befolkad, förmodligen även under kvällar och helger, när förskolegården blivit iordninggjord.

Förskolegården skulle kunna uppfattas som dold och otrygg bakom byggnaden kvällstid.

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. Förutsättningarna är goda för en utvecklande miljö.

Hälsa och säkerhet

Det stora sammanhängande grönområde som förskoletomten är en del av ger goda förutsättningar för utevistelse vilket är stimulerande och hälsosamt.

Planförslaget har beaktat trafiksäkerheten så långt möjligt. Biltrafiken prioriteras inte. 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. Funktionerna måste säkras. Utformningen av marken kan bidra till detta. Grönska innanför gång- och cykelvägen ska bland annat hjälpa till att avgränsa ytor från varandra.

Problem med buller och luft måste lösas genom utformningen av byggnaden.

Miljökonsekvenser

En förskola på denna plats tillgodoser kommunala behov. Planområdet har i dagsläget inga allvarliga störningar. Den tillkommande verksamheten är heller inte störande. 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 lämplighetsprövning 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 miljö kvalitetsnormerna 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 bedöms öka med 500 bilar per dygn från 3 300 bilar per dygn till 3 800.

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 också viktig för att det ska bli en ”god byggd 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 inordna sig i områdets skala. Kompletteringen bedöms inte inkräkta på de gestaltungs-mässiga 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 busshållplats 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.

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.

Lokalnämnden får utgifter för byggnation av förskola.

Kommunens drifts- och förvaltningsekonomi

Fastighetsnämnden får intäkter från ökad tomträttsavgäld samt kommunintern markupplåtelse.

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 ändras 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 markupplåtelse, 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 tomten.

Överrensstämmelse med översiktsplanen

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

För Stadsbyggnadskontoret

Elin Johansson
Planchef

Gunilla Lagerquist
Planarkitekt

För Fastighetskontoret

Stefan Unger
Distriktschef

Thomas Franzén
Exploateringsingenjör