

# Detaljplan för förskola vid Slättadammsgatan, inom stadsdelen Tolered i Göteborg

## Standardförfarande

## PLANBESKRIVNING



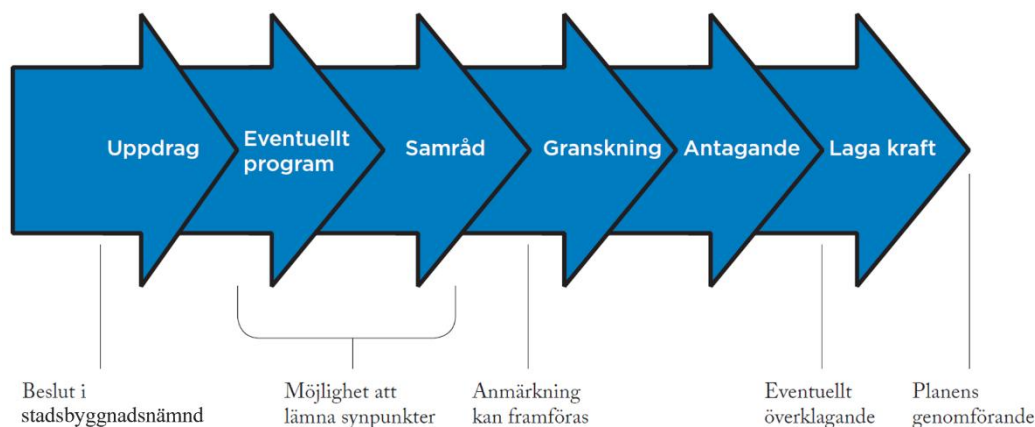
## Samrådshandling

**Mars 2026**

## Planprocessen

Detaljplanearbetet är indelat i flera skeden. Samrådet syftar till att samla in information, önskemål och synpunkter som berör planförslaget i ett tidigt skede i detaljplanearbetet. Vid granskningen är planförslaget färdigställt. För att vara säker på att senare ha rätt att överklaga beslutet att anta detaljplanen ska skriftliga synpunkter lämnas senast under granskningstiden.

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



## Planinformation

Planarbetet startade 2017-12-19.

Detaljplanen är upprättad enligt PBL 2010:900 (SFS 2014:900), standard planförfarande, Boverkets planbestämmelsekatalog version 2017-03-01.

Handlingarna (ej fastighetsförteckning) finns på Göteborgs Stads hemsida:

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

Fastighetsförteckning, beslutsprotokoll, övriga handlingar och utredningar samt kartor finns på Stadsbyggnadsförvaltningen, adress och öppettider: [www.goteborg.se](http://www.goteborg.se)

## Samrådstitid:

Samrådstitiden är 2026-03-18 – 2026-04-08

Information om planförslaget lämnas av:

Agneta Runevad, Stadsbyggnadsförvaltningen, tfn 031-368 15 80

Hillevie Kittel, Stadsbyggnadsförvaltningen, tfn 031-368 19 10

Linda Hedqvist, Exploateringsförvaltningen, tfn 031-368 12 91

# SAMRÅDSHANDLING

Samrådshandling

Datum: 2026-03-10

Aktbeteckning:

Diarienummer

Stadsbyggnadsförvaltningen:

Dnr SBF-2023-00292

Handläggare SBF

Hillevie Kittel

Tel: 031-368 19 10

[hillevie.kittel@stadsbyggnad.goteborg.se](mailto:hillevie.kittel@stadsbyggnad.goteborg.se)

Diarienummer

Exploateringsförvaltningen:

EXF -2023-02729

Handläggare EXF

Linda Hedqvist

Tel: 031-368 12 91

[linda.hedqvist@exploatering.goteborg.se](mailto:linda.hedqvist@exploatering.goteborg.se)

## Detaljplan för förskola vid Slättadammsgatan inom stadsdelen Tolered i Göteborg

Detaljplanen är upprättad med standard planförfarande enligt PBL 2010:900, SFS 2014:900.

Göteborgs Stad har genomfört en omorganisation vid årsskiftet 2022/2023. Detta ärende hade fram till 2022-12-31 diarienummer SBK: 15/1173 hos Stadsbyggnadskontoret. Sedan 2023-01-01 hanteras ärendet istället av Stadsbyggnadsförvaltningen.

## Planbeskrivning

### Detaljplanen omfattar följande handlingar:

#### Planhandlingar

- Planbeskrivning (denna handling)
- Plankarta med bestämmelser

#### Övriga handlingar

- Fastighetsförteckning (publiceras ej på Internet)
- Illustrationsritning
- Grundkarta

#### Utredningar

- Platsbedömning luft Detaljplan för förskola vid Slättadammsgatan, inom stadsdelen Tolered, Stadsbyggnadsförvaltningen, 2019-06-14
- Geoteknisk utlåtande, Fastighetskontoret Göteborg stad, beställd av Stadsbyggnadsförvaltningen Göteborgs Stad, 2019-05-10
- Dagvatten- och skyfallsutredning, Kretslopp och vatten Göteborgs Stad, beställd av Stadsbyggnadsförvaltningen Göteborgs Stad, 2026-02-27
- Naturvärdesinventering, Enviroplaning, beställd av Stadsbyggnadsförvaltningen Göteborg stad, 2025-09-22

## SAMRÅDSHANDLING

- PM Trafik- och utformningsförslag, Exploateringsförvaltningen, beställd av Stadsbyggnadsförvaltningen Göteborg stad, 2025-08-06
- Beläggingsstudie av parkering vid Slättadammgatan, WSP, beställd av Exploateringsförvaltningen Göteborg stad, 2024-05-06

## Innehållsförteckning

<b>DETALJPLAN FÖR FÖRSKOLA VID SLÄTTADAMMSGATAN, INOM STADSDELEN TOLERED I GÖTEBORG</b>	<b>1</b>
<i>Planprocessen</i>	2
<i>Planinformation</i>	2
<i>Samrådstid:</i>	2
<b>PLANBESKRIVNING</b>	<b>3</b>
DETALJPLANEN OMFATTAR FÖLJANDE HANDLINGAR:	3
INNEHÅLLSFÖRTECKNING	5
SAMMANFATTNING	6
<i>Planens syfte och förutsättningar</i>	6
<i>Planens innebörd och genomförande</i>	6
<i>Överväganden och konsekvenser</i>	7
<i>Överensstämmelse med översiktsplanen</i>	8
<i>Planens syfte och förutsättningar</i>	8
<i>Syfte</i>	8
<i>Läge, areal och markägoförhållanden</i>	8
<i>Planförhållanden och tidigare ställningstaganden</i>	9
<i>Mark, vegetation och fauna</i>	10
<i>Fornlämningar, kulturhistoria och befintlig bebyggelse</i>	12
<i>Sociala förutsättningar</i>	13
<i>Trafik, parkering, kollektivtrafik och tillgänglighet</i>	13
<i>Service</i>	14
<i>Teknisk försörjning</i>	14
<i>Risk och störningar</i>	14
DETALJPLANENS INNEBÖRD OCH GENOMFÖRANDE	16
<i>Trafik, parkering, kollektivtrafik och tillgänglighet</i>	19
<i>Service</i>	20
<i>Friytor och naturmiljö</i>	20
<i>Sociala aspekter och åtgärder</i>	21
<i>Teknisk försörjning</i>	21
<i>Övriga åtgärder</i>	24
<i>Huvudmannaskap och ansvarsfördelning</i>	27
<i>Fastighetsrättsliga frågor</i>	28
<i>Avtal</i>	30
<i>Dispenser och tillstånd</i>	31
<i>Tidplan</i>	31
<i>Förväntad byggstart: Första kvartalet 2028</i>	31
<i>Färdigställande: Andra kvartalet 2029</i>	31
<i>Upplysningar</i>	31
<i>Genomförandetid</i>	31
ÖVERVÄGANDEN OCH KONSEKVENSER	32
<i>Motiv till detaljplanens reglering</i>	33
<i>Nollalternativet</i>	34
<i>Sociala konsekvenser och barnperspektiv</i>	34
<i>Miljökonsekvenser</i>	36
<i>Ekonomiska konsekvenser av detaljplanen</i>	40
ÖVERENSSTÄMMELSE MED ÖVERSIKTSPLANEN	42

## Sammanfattning

### Planens syfte och förutsättningar

Detaljplanens syfte är att möjliggöra för en ny förskola med 4 avdelningar fördelat på två våningsplan för att tillgodose områdets behov av förskoleplatser. Utöver förskola ska det finnas komplementbyggnader till verksamheten, gårdsmiljö, angöring- och parkeringsplatser. Vidare är planens syfte att säkerställa infart till intilliggande kyrkobyggnad genom omledning av gata. På platsen har det tidigare legat en förskola men i och med utökade krav på friyta per barn föreslås förskoletomten utökas och ta i anspråk befintlig markparkering.



Planområdet markerat med gul cirkel. Planområdet avgränsas i öster av Slättadammsgatan och i norr av Hisingsparken, SA Hedlunds park.

### Planens innebörd och genomförande

Detaljplanen är belägen i stadsdelen Tolered och är cirka 5100 kvm stort. Planförslaget medger en förskola med fyra avdelningar i två plan med krav på utemiljö om minst 3000 kvm. Planen innebär att markparkering och garage för befintliga bostäder tas i anspråk för förskola och förskolegård. Detaljplanen möjliggör en ny angöringsgata till St:a Maria Magdalenas kyrka och berör fastigheterna Tolered 731:236, Tolered 152:4 och Tolered 152:4.

Förskolans huvudbyggnad uppgår till cirka 600 m<sup>2</sup> byggnadsarea (BYA). Befintlig trädallé längs Slättadammsgatan ska i huvudsak bevaras. Tillgängligheten till Hisingsparken kommer fortsatt vara god. Planen bedöms bidra till att stärka Göteborg som en barn- och ungdomsstad eftersom ett genomförande av planen bidrar med förskoleplatser som saknas i området.

### Överväganden och konsekvenser

I detaljplanen har avvägning gjorts kopplat till behov av förskoleplatser, friyta för barn samt behov av befintlig boendeparkering som idag är upplåten med arrende på mark som är i kommunal ägo. På markparkeringen finns idag en långa med parkeringsgarage som behöver rivas. En avvägning har även gjorts vad gäller bevarande av träd som omfattas av biotopskydd och övriga naturvärden för vilka kompensationsåtgärder föreslås.

Detaljplanens genomförande bedöms inte innebära betydande miljöpåverkan, eller någon ökad risk för människors liv eller säkerhet.

Påverkan på omkringliggande bebyggelse bedöms som liten då inga särskilda utblickar försämras och föreslagen byggnation följer intilliggande bebyggelsestruktur. St:a Maria Magdalenas kyrka som ligger intill planområdet har arkitektoniska och kulturhistoriska värden och omfattas av skyddsbestämmelser. Planförslaget påverkar inte kyrkans utpekade värden. Området runt planområdet är mycket representativt för tiden kring 1950 och ingår i Göteborg stads skydds- och bevarandeprogram. Föreslagen bebyggelse är i volym och placering anpassad till omgivande bebyggelsestruktur.

Påverkan blir störst för närboende som idag parkerar inom planområdet. En beläggningsstudie har tagits fram för att bedöma hur många parkeringsplatser som kan tas i anspråk. Studien har visat att det finns ett överskott av parkeringsplatser i området idag. Infarten till kyrkan behöver flyttas för att kunna få till en större förskolegård.

Detaljplanen möjliggör ny infart till kyrkan på allmän plats. Då förskolan är uppförd beräknas trafiken på Slättadammsgatan öka marginellt, främst morgon och eftermiddag/kväll i samband med lämning och hämtning vid förskolan. Den allmänna tillgängligheten för gång- och cykeltrafik är fortsatt god förbi planområdet.

Det finns ett behov av förskoleplatser inom stadsdelen. Framförallt på grund av att det finns förskolor i närområdet med tillfälliga bygglov som behöver ersättas. I planansökan och planuppdraget angavs att förskolan skulle omfatta sex avdelningar. Under planarbetet har förutsättningarna för friyta analyserats utifrån stadens riktlinjer (KF 2024-02-01). Enligt dessa ska en förskola på fyra avdelningar ha minst 3 000 m<sup>2</sup> friyta för lek och utevistelse. Planområdet är begränsat och kan inte uppfylla nyckeltalen om byggnaden utformas för sex avdelningar. Fler avdelningar skulle medföra att andel friyta per barn minskar till en nivå som inte bedöms tillräcklig för en god utemiljö för barnen och inte följa nyckeltalen. Detta skulle påverka kvaliteten på verksamheten och strida mot stadens mål om goda uppväxtvillkor.

Ur ett barnperspektiv är tillgång till tillräcklig friyta avgörande för barns lek, rörelse och sociala utveckling. Det har även utretts om planområdet kan utökas för att möjliggöra sex avdelningar, men detta har inte bedömts möjligt på grund av angränsande bebyggelse, befintlig infrastruktur och markägoförhållanden.

## Överensstämmelse med översiktsplanen

Gällande översiktsplan, antagen i maj 2022, anger *Blandad stadsbebyggelse* inom hela planområdet. Detaljplaneförslaget är förenligt med översiktsplanen, föreslagen bebyggelse bedöms ligga i linje med i översiktsplanen angiven markanvändning.

## Planens syfte och förutsättningar

### Syfte

Detaljplanens syfte är att möjliggöra för en ny förskola med 4 avdelningar fördelat på två våningsplan för att tillgodose områdets behov av förskoleplatser och ersätta en förskola med tillfälligt bygglov vid Toredalsgatan 76. Utöver förskola ska det finnas komplementbyggnader till verksamheten, gårdsmiljö, angöring- och parkeringsplatser. Vidare är planens syfte att säkerställa infart till intilliggande kyrkobyggnad genom omledning av gata.

### Läge, areal och markägoförhållanden

Planområdet är beläget vid Hisingsparkens södra entré cirka 4 kilometer nord väst om Göteborgs centrum. Planområdet omfattar cirka 0,5 hektar och fastigheterna inom ägs av Göteborgs Stad.



Orienteringskarta som markerar planområdet i förhållande till Göteborg centrum.

Detaljplanen omfattar fastigheten Tolered 152:4 och del av fastigheterna Tolered 731:236 Tolered 731:255 och Tolered 731:236. Kommunen har med arrende upplåtit fastigheten Tolered 731:255 för ändamålet parkering, avtal AL-2026-0016, nyttjanderätt innehas av HSB Brf Bjurslätt. Fastighetsägare och rättighetshavare framgår av fastighetsförteckningen.

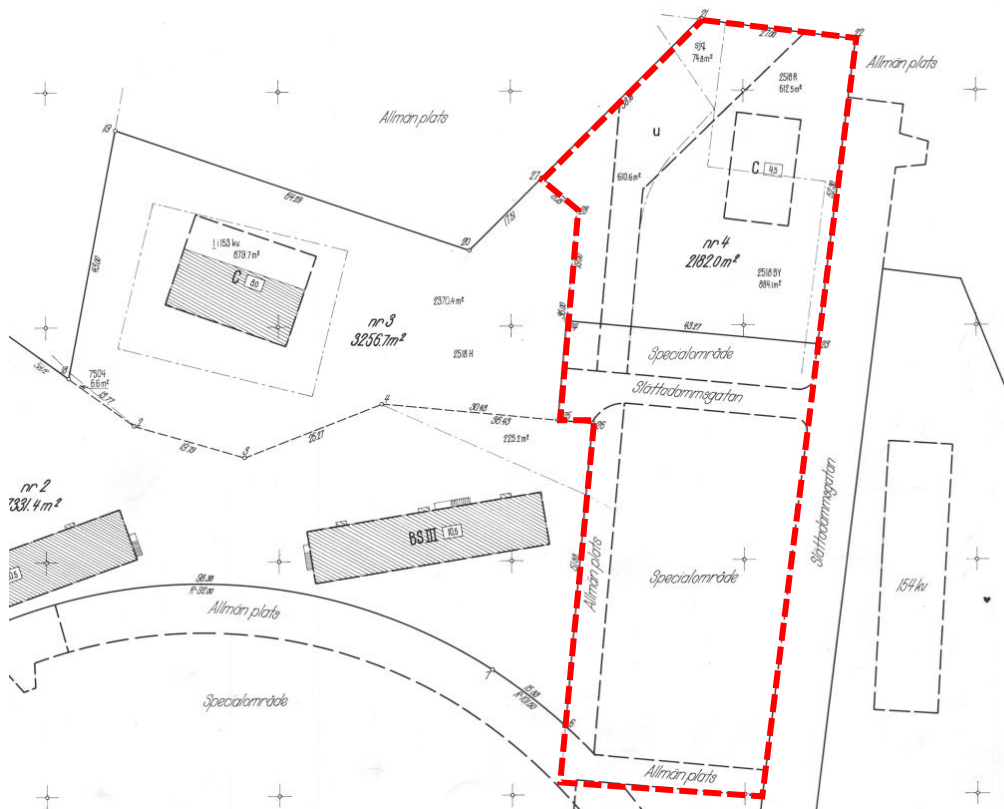


Grundkarta med plangräns.

## Planförhållanden och tidigare ställningstaganden

Översiktsplan för Göteborg, antagen av kommunfullmäktige 2022-05-19, anger blandad stadsbebyggelse.

För området gäller två planer. Stadsplan för Tolered som vann laga kraft 1965 och som omfattar stora delar av den befintliga byggda miljön, aktbeteckning: II-3117. Den andra planen avser ändrad tomtindelning och vann lagakraft 1966, aktbeteckning: III-5858. Genomförandetiden för planerna har gått ut. Gällande detaljplan har användningen *Samlings- och föreningslokal* samt *Biluppställning*. Inom aktuellt planområde är marken också reglerad med bestämmelser om markreservat för ledningar samt mark som inte får byggas.



Tomtindelningen 1480K-III-5858 som upphävs inom planområdet samband med nu aktuell detaljplan.

De trädalléer som står längs Slättadammsgatan och befintlig parkeringsyta omfattas av det generella biotopskyddet.

### Mark, vegetation och fauna

Planområdet består i norr av en större grusad yta, där den tidigare förskolebyggnaden stod. Marken sluttar svagt från norr till söder. Högsta punkten i norr ligger på cirka +18,5 och lägsta punkten ligger på cirka +16. Träd och vegetation breder ut sig på den tidigare förskoletomten och gatumiljön karaktäriseras av den biotopskyddade trädallén som finns inom planområdet. I övrigt består planområdet till stor del av asfalterade ytor avsedda för gator och parkeringsplatser. Planområdet angränsar i norr till S A Hedlunds park som är en del av Hisingsparken. Parken anlades 1860 av S A Hedlund och är en stadspark med rekreations- och naturområde.



*Foto på oxelallé, markparkering och parkeringsgarage.*

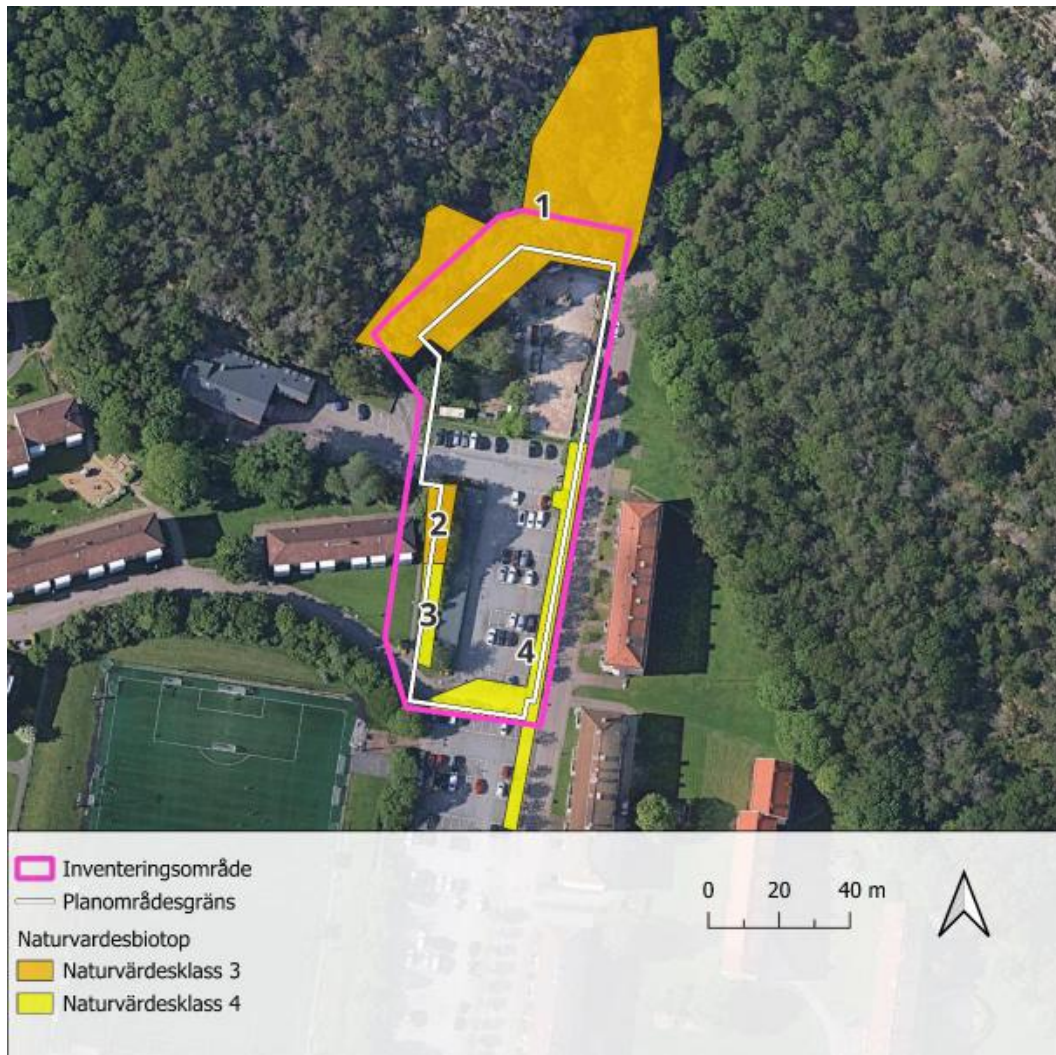
### **Geotekniska förutsättningar**

Översiktlig geoteknisk bedömning (SBF 2019) visar att det inte bedöms föreligga några stabilitetsproblem för marken inom tomten idag. Det föreligger heller ingen risk för blockutfall eller bergras som skulle kunna påverka planområdet. Jordarten är enligt kommunens kartunderlag postglacial lera.

Planen ligger inom låg-/normalriskområde för radon.

### **Vegetation**

Inom planområdet finns det i den norra delen en viss växtlighet på den gamla förskolegården. Runt befintlig parkering i planområdets södra del utgörs växtligheten av träd längs kanterna. En naturvärdesinventering genomfördes 2025 (Enviroplaning 2025) med inventering av såväl naturvärden som häckfågelinventering och bedömning av groddjur och livsmiljöer för fladdermöss. Sammantaget har fyra naturvärdesbiotoper avgränsats, där två hyser påtagliga naturvärden (klass 3) och två hyser ett visst naturvärde (klass 4). Område 1 består av flerskiktad blandskog. Område 2 utgörs av lövträd där en frisk medelålders skogsalm har ett påtagligt artvärde. Område 3 innehåller lövträd och buskar som idag växer i fastighetsgräns bakom garagelängan. Område 4 utgörs av trädalléer.



Karta från naturvärdesinventeringen (Enviro planning 2025). Inventeringsområdet omfattar förutom planområdet en buffert som inkluderar träd som står i direkt anslutning till planområdet.

Naturvärdesbiotoperna hyser vissa värden för fåglar, groddjur och fladdermöss, inte minst område 1 som hänger ihop med Hisingsparken och bland annat erbjuder häckningsmöjligheter för flera fågelarter. Mindre hackspett har tidigare rapporterats i närområdet och det är möjligt att arten, som har stora revir, tidvis födosöker inom område 1 även om arten inte noterades i samband med häckfågelinventeringen. Sammanfattningsvis bedöms inventeringsområdet ha måttliga värden för fladdermöss, medan högre värden finns i närområdet genom Hisingsparken. Hålträden kan fungera som boplatser både i dagsläget och efter exploatering, förutsatt att de skyddas från belysning.

### Fornlämningar, kulturhistoria och befintlig bebyggelse

För planområdet gäller idag stadsplanen för Tolered. Stadsplanen upprättades år 1949 av T William-Olsson och utbyggnaden genomfördes åren 1950-1952. Området runt planområdet är mycket representativt för tiden kring 1950 och ingår i Göteborg stads skydds- och bevarandeprogram: *Kulturhistorisk värdefull bebyggelse volym 1 del 2*.

## SAMRÅDSHANDLING

St: Maria Magdalenas kyrka ligger direkt väster om aktuellt planområde. Kyrkan är en särskilt värdefull byggnad från 1957 och omfattas av rivningsförbud.

Inga synliga eller kända fornlämningar finns inom planområdet. Direkt norr om planområdesgränsen i Hisingsparken står en minnessten som är en övrig kulturhistorisk lämning.

### **Sociala förutsättningar**

Inom ramen för arbetet med detaljplanen genomfördes en social konsekvensanalys samt en barnkonsekvensanalys genom workshop där representanter från stadens förvaltningar och Stadsfastighetsnämnden deltog 2025. Värden som lyftes i den genomförda inventeringen var bland annat den gröna omgivningen och närheten till Hisingsparken och andra mötesplatser som till exempel idrottsplatser och Bjurslätts torg. Säkra och trygga gång- och cykelkopplingar, med särskilt fokus på barn och unga, behöver stärkas. De stora markparkeringarna beskrivs som svårorienterade för små barn. Entrén till kyrkan som idag går över markparkeringen är otydlig.

Slättadamm har en blandning av hyresrätter och bostadsrätter. Huvudparten är små lägenheter på 1–3 rum och kök. Det finns en variation i bebyggelse typer och skala i stadsdelen. I dagsläget finns inga lediga förskoleplatser i närheten av Slättadamm.

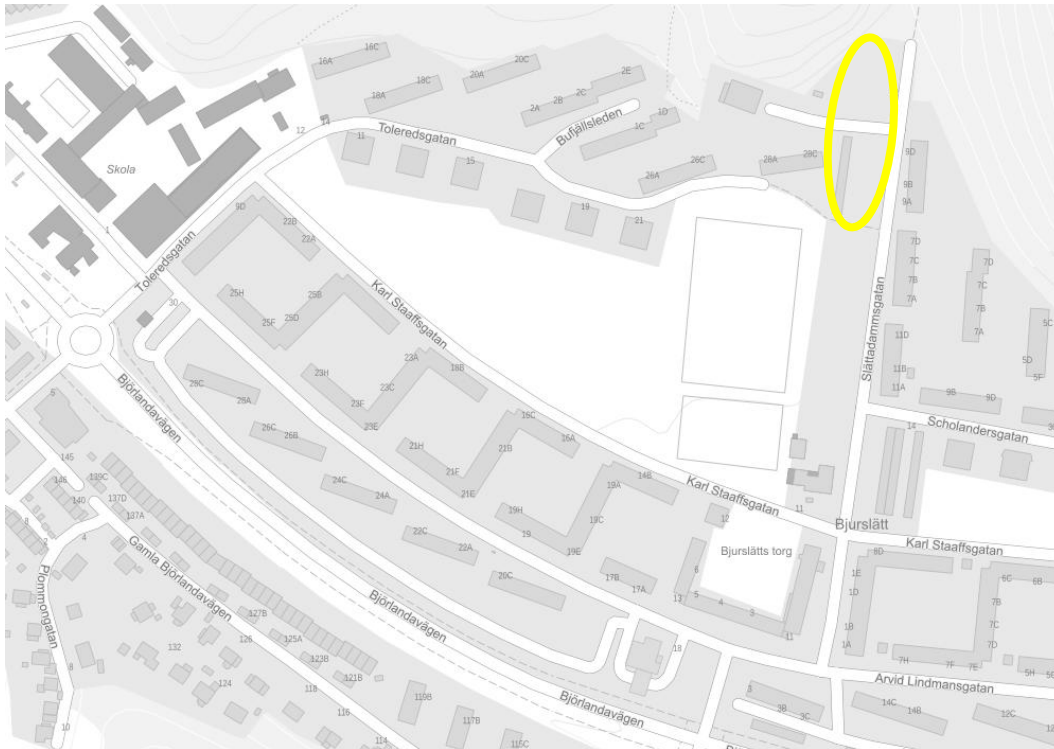
### **Trafik, parkering, kollektivtrafik och tillgänglighet**

Det finns inga större vägar i direkt anslutning till planområdet. Lokalgatan Slättadammsgatan är den enda anslutande bilvägen till planområdet.

Området nås med bil från Slättadammsgatan, separat cykelväg finns inte längs gatan. Slättadammsgatan är cirka 9 meter bred inklusive trottoar och går i nord-sydlig riktning och slutar i en vändplats med bom vid entrén till Hisingsparken.

Bostadsgatan/lokalgatan Toleredsgatan övergår till gång- och cykelväg innan den når planområdet. Den håller dock samma bredd fram till planområdet där den minskar något vid den mindre alléns början. Toleredsgatan är cirka 8 meter bred. Toleredsgatan går i öst-västlig riktning för att sedan svänga söderut mot Björlandavägen. Björlandavägen är en större gata. Gång- och cykelbana går separat, parallellt med Björlandavägen och inkluderas dessa är bredden på gatusektionen 14 meter. Björlandavägen går i öst-västlig riktning från Backaplan till Björlanda.

Både markparkering och garage finns i området. Närmaste kollektivtrafikhållplats är belägen på Björlandavägen (hållplats Bjurslätts torg) ungefär 400 m från planområdet. Tillgängligheten anses godtagbar.



*Karta över vägar i närområdet.*

## Service

Café Slätta Damm ligger i Hisingsparken cirka 100 meter från planområdet. Vid Bjurslätts torg finns matbutik och ett mindre restaurangutbud.

## Teknisk försörjning

### Fjärrvärme, el och tele

Planområdet är sedan tidigare försörjt med fjärrvärme, el och tele.

### Vatten och avlopp

Planområdet är försörjt med allmänna vattentjänster för dricks-, spill- och dagvatten. Befintliga anslutningspunkter för samtliga ledningar finns i Slättadammsgatan. I samband med utbyggnaden av dagvattenledningen i Slättadammsgatan år 2017 genomfördes en separering av spill- och dagvattensystemen.

### Dagvatten

Dagvatten från planområdet avleds idag via dagvattenledningar i Slättadammsgatan vidare till dike längs med Björlandavägen och vidare österut mot Kvillebäcken som är recipient för planområdet. Kvillebäcken är ett markavvattningsföretag, för vilket pågår en process med nedläggning.

## Risk och störningar

### Buller

En bullerutredning enligt PBL 4 kap 33a§ bedöms med hänsyn till bullersituationen inte behövas. Skälen motiveras nedan:

## SAMRÅDSHANDLING

Planområdet ligger i ett relativt lugnt bostadsområde i slutet av Slättadammsgatan. Trafiken närmast planområdet består i huvudsak av trafik till förskolan och kyrkan. Ingen högtrafikerad väg eller betydande bullerkälla finns i närheten av planområdet, varför en separat bullerutredning inte behöver tas fram.

### **Luftkvalitet**

Inga kända luftföroreningar finns i närområdet. Efter samråd med miljöförvaltningen bedöms luftkvaliteten inom planområdet vara lämpligt för ändamålet och att byggnationen ej påverkar miljö kvalitetsnormen för utomhusluft negativt.

### **Översvämningsrisk**

Befintlig översvämningsrisk i området i samband med skyfall har studerats vid framtagande av Dagvatten- och skyfallsutredning (Kretslopp och Vatten 2025). Det finns en risk för översvämnning då Slättadamm dammvall ligger direkt norr om förskolan. Som ett led i klimatsäkringsarbetet har Göteborg stad tagit fram ett geografiskt planeringsunderlag, även kallade strukturplan för översvämnningar. Strukturplanen innehåller åtgärder som fördröjer och avleder skyfallsvatten i syfte att minska negativa konsekvenser på den befintliga bebyggelsen. För området finns en strukturplan som har en föreslagen åtgärd som är relevant för området. Åtgärden innebär att norr om planområdet görs en höjning av marknivån i den södra delen av Slätta damm, där krönnivån är som lägst, med 25 cm vilket ökar fördröjningskapaciteten i Slättadamm med 11 100 m<sup>3</sup>. Dammen innebär risk för brott och för att kunna ändra funktionen (öka kapaciteten) behövs en specifik geoteknisk utredning för damm för att bedöma dammens säkerhet och lämplighet för förändringar. Om dammen dimensioneras för att hantera ett specifikt regn och planen anpassas för det (det vill säga ingen skyfallsanpassning genomförs inom planområdet) och ett regn som överskrider kapaciteten inträffar så kommer inte dammens kapacitet att räcka till. Då finns det stor risk för skador inom planen. Det har från kretslopp och vatten beslutats att dammens funktion och utformning inte ska ändras inom ramen för planarbetet. Skyfallsanalysen har därför i dagvatten- och skyfallsutredningen utgått från befintlig nivå på krönet av dammen och föreslagit åtgärder utifrån det. För åtgärdsförslag se kapitel nedan om Teknisk försörjning, dagvatten och skyfall.

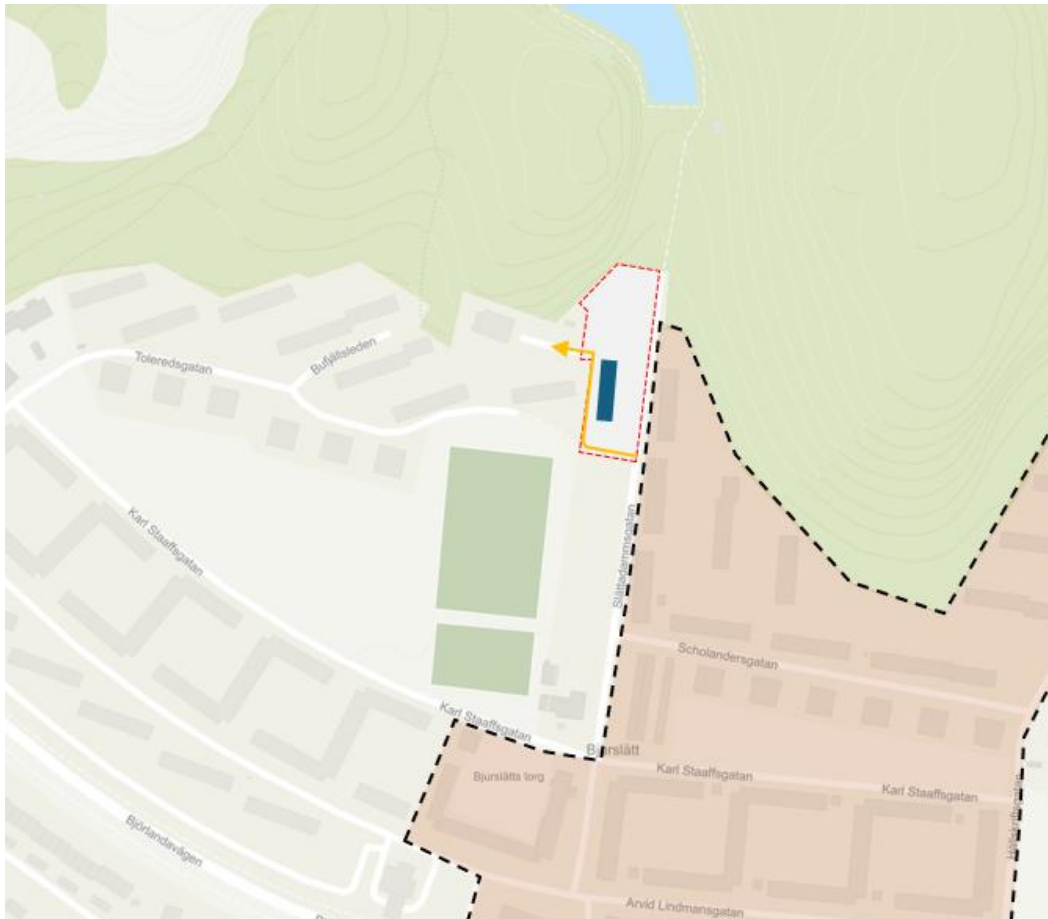
## Detaljplanens innebörd och genomförande

Detaljplanen medger uppförande av förskola i två plan, komplementbyggnader och förskolegård. Alléträden längs Slättadammgatan ska i huvudsak bevaras och skyddas under byggtid. En del av den gång- och cykelväg som kopplar Toleredsgatan till Slättadammgatan kommer att byggas om för att möjliggöra ny infart och angöring till St:a Maria Magdalenas kyrka.

Göteborgs stad äger all mark inom planområdet, detaljplanen medför en kommunintern markupplåtelse för förskoleändamål.

Ett avtal om kommunintern markupplåtelse ska upprättas mellan exploateringsnämnden och fastighetsnämnden avseende den nya fastigheten.

Kommunen är huvudman för allmän plats och ansvarar för utbyggnad och framtida drift och underhåll. Stadsfastighetsnämnden ansvarar och bekostar all utbyggnad av kvartersmark inom planområdet.



*Kartbild över närområdet som visar hur den nya byggnaden föreslås följa befintligt bebyggelsemönster. Brunmarkerat är området som är utpekad i bevarandeprogrammet.*



*Illustrationsplan (D office 2026)*

### **Bebyggelse**

Föreslagen förskolebyggnad är i placering, utbredning och volym anpassad till intilliggande bostadsbebyggelse längs Slättadammsgatan. Byggnadsarean begränsas till högst 600 kvm. Huvudbyggnaden föreslås få en bredd på byggnaden på cirka 13 meter, likt angränsande bebyggelse. Övriga byggnader utgörs av komplementbyggnader som kan placeras inom byggrätten eller inom område med så kallad kryssmark. Detaljplanen medger en nockhöjd på cirka 15 meter för att möjliggöra en byggnadsvolym i två våningar med sadeltak och tillhörande teknikutrymmen. Våningsplanen föreslås bli cirka fyra meter höga vilket inkluderar tekniska installationer som ventilation. Byggnadshöjden regleras med nockhöjd över nollplanet och att taket ska utformas som sadeltak eller valmat sadeltak.

## SAMRÅDSHANDLING

Planen är flexibel och möjliggör taklutning mellan 26 grader och 40 grader. Nedan illustreras två alternativ som visar hur byggnaden kan se ut beroende på takvinkel.



En taklutning på 26 grader innebär att taket får samma takfall som omgivande bostadsbebyggelse men medför samtidigt ett förhöjt fasadliv och en större volym som då till stor del blir utnyttjad eftersom översta våningen endast används för teknik. Alternativet med taklutning 40 grader innebär ett lägre fasadliv och brantare takfall där teknikutrymmet på plan 3 utnyttjas mer effektivt och redovisar vad som efterfrågas för verksamheten idag.



*Volymstudie med volym och takfall utifrån verksamhetens behov. (D office 2025)*



*Volymstudie med volym och takfall vid maximalt utnyttjande av byggrätten. (D office 2025)*

Genom att placera förskolebyggnaden samt angöringsyta inklusive parkering på fastighetens södra del, mot Toleredsgatan, skapas en större och mer sammanhängande skolgård på cirka 3 000 kvm norr samt öster om byggnaden. På gården tillåts förrådsbyggnader för lekredskap med mera kopplat till förskolans verksamhet.

Byggnaden föreslås placeras indraget från Slättadammsgatan och på så sätt följa intilliggande bebyggelses struktur samt skydda oxelallén längs gatan. Detaljplanen är dock flexibel och kommande förskola kan få en annan form eller placering inom byggrätten.

### **Trafik, parkering, kollektivtrafik och tillgänglighet**

Den nya förskolan innebär förändring av trafikflöden jämfört med nuläget. Trafiken bedöms öka till och från förskolan för personbil samt leveranser. Trafiken till och från området är huvudsakligen kopplat till förskolans och kyrkans verksamheter vilket efter planens genomförande uppskattas till sammanlagt cirka 620 bilar/dygn. Angöring till St:ra Maria Magdalenas kyrka som idag går över parkeringen behöver flyttas och föreslås i att istället ledas runt förskolan via Toleredsgatan från öster och vidare till en ny infart i planområdets västra del. Toleredsgatan kommer fortsatt vara avstängd för genomfartstrafik för bilar västerut.

#### **Gator, GC-vägar**

Cykelbana finns längs hela Björlandavägen i båda riktningar, separerad från bil och kollektivtrafik. Cykelbanan förvaltas av Stadsmiljöförvaltningen. Slättadammsgatan har trottoar på båda sidorna av gatan förutom längs Slättadam IP, där trottoar endast finns på ena sidan av gatan. Toleredsgatan har trottoar längs hela gatan på båda sidor, med undantag av delen som går över befintlig parkering som kommer byggas om till körväg.

#### **Parkering / cykelparkering**

Det finns idag 40 förhyrda och 15 avgiftsbelagda markparkeringsplatser inom planområdet och 19 platser i garagelänga, totalt 74 platser. I *Beläggningstudie av parkering vid Slättadamsgatan* (WSP 2024) har aktuella platser samt ytterligare parkeringar utmed Slättadammsgatan inventerats, totalt cirka 280 platser. Beläggningen var som störst under kvällstid och uppgick som mest till 56%. Det innebär att det finns ett överskott om cirka 100 platser i området.

Planområdet tillhör zon C, *Mellanstaden i övrigt*. Det innebär ett p-tal för anställda vid förskolor om 0,9 platser per avdelning och 1,4 platser per avdelning för besökare. Planerad förskola med 4 avdelningar har därmed ett parkeringsbehov på cirka 10 bilplatser varav 4 för anställda och 6 för besökare. Behovet av cykelplatser uppgår till 23 st. Parkeringsplatser enligt behovet ovan anordnas inom kvartersmark söder om förskolan.



## SAMRÅDSHANDLING

Inom planområdet finns utrymme för cirka 3000 kvm förskolegård vilket innebär cirka 40 kvm per elev.

För att ge plats åt förskolegården kommer befintlig vegetation tas bort så som gräs, buskar och invasiva arter som påträffats. Blommande träd ska däremot, i största möjliga mån, bevaras och integreras i gårdens utformning. Förutsättningarna är goda för att skapa en förskolegård där lek, rekreation och naturmiljö samverkar på ett harmoniskt sätt.

I direkt anslutning till området löper även två allér med biotopskydd, som kommer att påverkas av förslaget och ska kompenseras.

Detaljplanen ligger mer än 100 meter från den konstgjorda dammen Slätta damm i Hisingsparken.

### **Sociala aspekter och åtgärder**

Planförslaget stärker området genom att ersätta parkeringsytor med en ny förskola och en tillhörande gård, vilket skapar en ny mötesplats och förbättrar barnens vardagsmiljö. Det möjliggörs för cykelparkeringar och besöksparkering som kan samnyttjas med besökare till Hisingsparken även om antalet bilparkeringsplatser blir färre än idag. Bristen på förskoleplatser i närområdet åtgärdas och planen tillgodoser därmed också ett allmänt behov och viktig samhällsfunktion i området.

Förskolegården ansluter till Hisingsparken, befintliga bostäder, rekreationsområde, infrastruktur och kollektivtrafik. Den fysiska utformningen ger tryggare miljöer, bättre orienterbarhet och stärker kopplingen till Hisingsparken, som fungerar som ett gemensamt rekreationsområde. Barnperspektivet har varit styrande i utformningen av både förskolan och det omgivande stadsrummet. Gården dimensioneras för tillräcklig friyta, växtligheten främjar lek och biologisk mångfald, och lekplatsen görs tillgänglig även utanför förskolans öppettider. Den nya förskolan planeras med dagens standarder och erbjuder en säker och hälsosam miljö för barn.

Planen bidrar till en sammanhållen stad genom förbättrade trafiklösningar och tydligare kopplingar mellan bostäder, förskola, kyrka och park. Gatuomvandlingar föreslås för att förbättra kopplingar inom området. Åtgärder som breddning av gångbanor, avsmalning av körfält och ny cykelbana på Slättadammsgatan ligger utanför detaljplanens omfattning men om det genomförs kommer det att bidra till en trygg och trafiksäker miljö för barn. Kyrkans synlighet minskar i förslaget, vilket delvis hanteras genom skyltning.

Dagvattenhantering behöver anpassas till verksamheten som bedrivs på en förskola. Dagvatten- och skyfallshantering med plantering och stående vatten ska undvikas på förskolegård med hänsyn till barnens säkerhet och hälsa.

### **Teknisk försörjning**

#### **Dagvatten och skyfall**

För detaljplanen har en dagvatten- och skyfallsutredning tagits fram (Kretslopp och Vatten 2025). Dagvatten från planområdet behöver renas och fördröjas. Det totala fördröjningsbehovet från planområdet är 18 m<sup>3</sup>.

Dagvattenanläggningarna som föreslås är biofilter eller svackdiken. Dagvatten från takytor och parkeringsytor föreslås fördröjas i biofilter. Från förskolans takyta behöver 3

## SAMRÅDSHANDLING

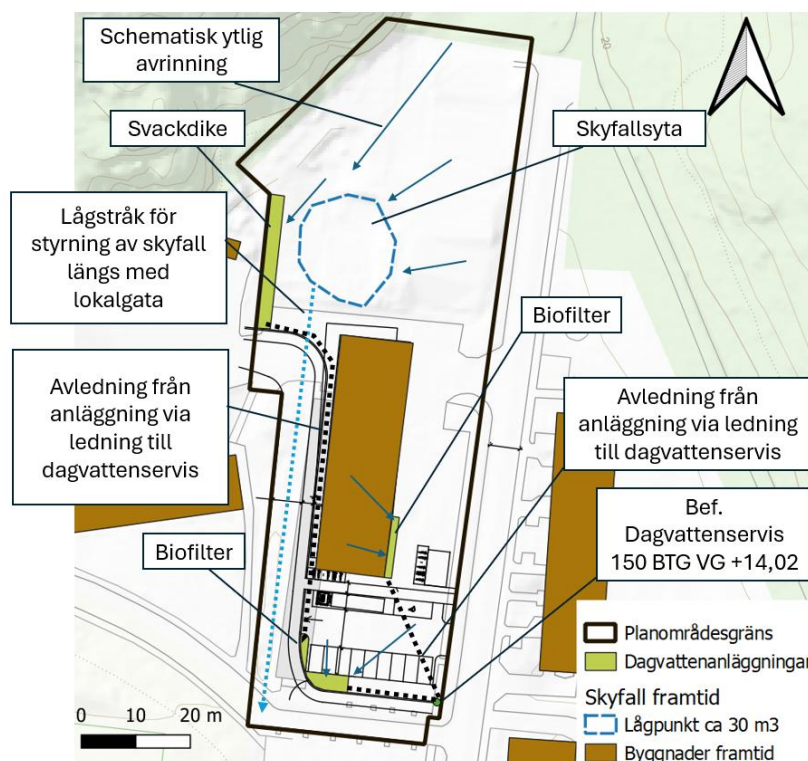
m<sup>3</sup> dagvatten fördröjas med ett ungefärligt ytbehov om 15 m<sup>2</sup>. Parkeringen behöver fördröja 4 m<sup>3</sup> med ett ungefärligt ytbehov om 25 m<sup>2</sup>. Dagvatten från förskolegård föreslås fördröjas genom svackdiken. Skolgården behöver kunna fördröja ca 11 m<sup>3</sup> med ett ytbehov om ca 63 m<sup>2</sup>.

Med föreslagen rening i biofilter och svackdike minskar de årliga mängderna (kg/år) av de studerade föroreningarna och samtliga studerade halter (µg/l) understiger stadens målvärden. Med avseende på miljö kvalitetsnormerna görs bedömningen att planen inte kommer påverka statusen för Kvillebäcken negativt.

Hårdgörningsgraden minskar till följd av den föreslagna exploateringen. Dock ökar flödet från planområdet på grund av klimatfaktorn vilket sker oberoende av om planen genomförs eller ej. Dagvattnet från fastigheten avleds till dagvattenledningsnätet i Slättadammsgatan. Kapaciteten i dagvattenledningsnätet är acceptabel vid ett dimensionerat 20-årsregn. Eftersom området redan är hårdgjort så bedöms inte detaljplanens genomförande innebära någon flödesökning som kräver uppdimensionering av ledningsnätet.

Samtliga dagvattenåtgärder placeras inom fastigheten och fastighetsägaren ansvarar för dagvattenanläggningar på kvartersmark

Det föreslås ingen dagvattenhantering inom allmän platsmark. Nedströms planområdet, vid Björlandavägen, finns ett dike där ytterligare rening och fördröjning kommer att ske.

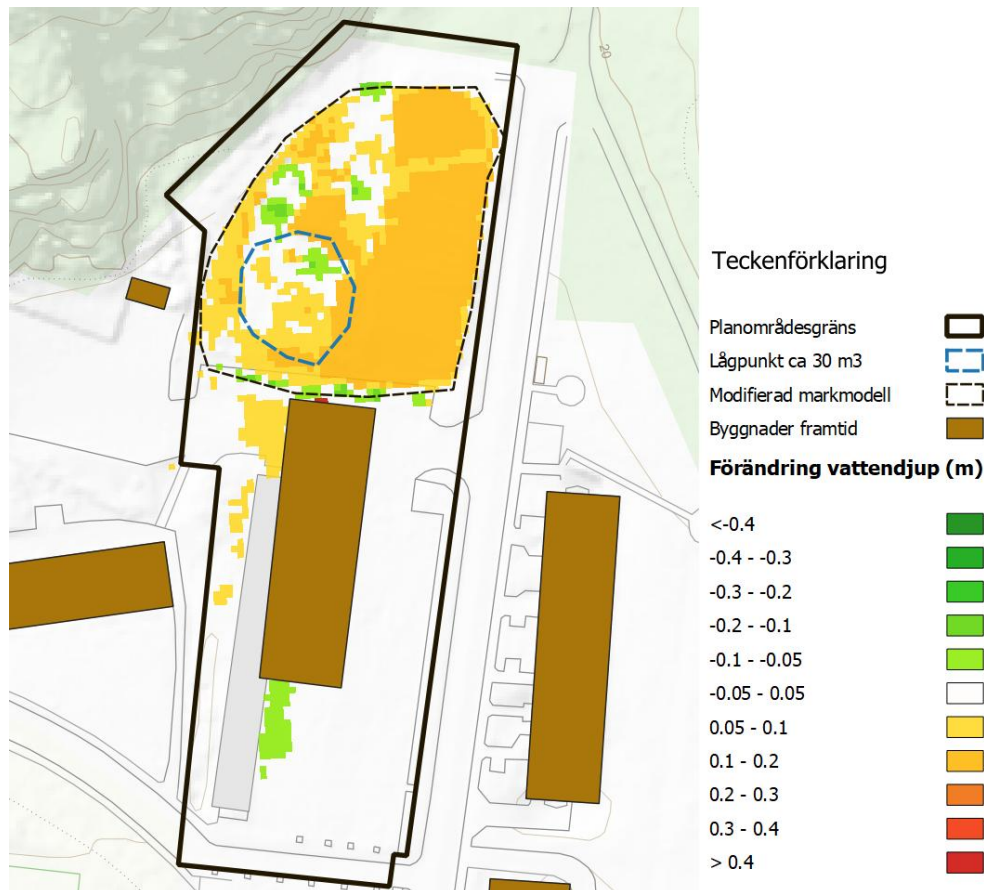


### Förslag på dagvattenhantering i planområdet, Kretslopp och vatten 2025

situation samt framtida situation. Genom att skapa en lågpunkt inom skolgårdens norra del om ca 30 m<sup>3</sup> ersätts befintliga lågpunkter som förväntas fyllas igen då en ny

## SAMRÅDSHANDLING

angöringsväg görs till kyrkan. Det är viktigt att den nya lågpunkten utformas på ett sådant sätt att stående vatten inte förekommer på förskolegård vid normalförhållanden. I den grova höjdmätning som gjorts för analysen så överstiger inte maxdjupet i lågpunkten 0,2 meter. Förslaget innebär därmed att vatten endast kommer att bli stående på ytan vid skyfall, som är sällan förekommande händelser. Föreslagna åtgärder innebär ingen försämring avseende vattendjup för omkringliggande fastigheter eller för framkomlighet till planområdet. Skyfallsåtgärder placeras inom fastigheten och fastighetsägaren ansvarar för genomförande och drift av skyfallsanläggningen på kvartersmark



*En enklare hydrodynamisk modellering har gjorts för skyfallssituationen i befintlig Förändrat maximalt vattendjup mellan befintlig och framtida situation där grön visar en förbättring med lägre vattendjup i framtiden medan orange/röd visar en försämring med högre vattendjup i framtiden. För planområdet kan ökade vattendjup ses i de ytor som är avsatta för att hantera skyfall. Kretslopp och vatten 2025.*

### Vatten och avlopp

Kapaciteten på dricksvattennätet bedöms i detta skede vara tillräcklig för att försörja planerad bebyggelse med dricksvatten. Behovet av brandvatten bedöms vara 20l/s från den befintliga brandposten. Kapaciteten på dricksvattennätet bedöms i detta skede vara tillräcklig för att försörja området med brandvatten. Räddningstjänsten har bekräftat att antalet brandposter i anslutning till planområdet uppfyller standard och att inga nya brandposter behövs med anledning av detaljplanen.

## SAMRÅDSHANDLING

Kretslopp och vatten klarar trycksätta tappställen för dricksvatten upp till max +25 meter. Marknivån är cirka +16-17 meter. Med en byggnad på två våningar cirka 6-7 meter förväntas det uppfyllas. Eventuella våningar över denna höjd behöver trycksättas med privat tryckstegring.

Det finns kapacitet i befintligt spillvattenledningsnät för den nya förskolan.

Avlopps nätet inom kvarteretsmark ska utformas som duplikatsystem med skilda ledningar för dag- och dräneringsvatten respektive spillvatten. För att anslutning med självfall ska tillåtas ska färdigt golv vara minst 0,3 meter över marknivå i förbindelsepunkt, med hänsyn till risk för uppdamning i allmänt dag- och spillvattensystem. Kretslopp och vattens fördröjningskrav för dagvatten ska uppfyllas innan anslutning till allmänt ledningsnät. Krav vad gäller avskiljning av föroreningar i dagvattnet ska vara uppfyllt.

Till planområdet finns befintlig förbindelsepunkt för dricksvatten, spill och dagvatten. Den ligger norr om den planerade byggrätten. Nivån på färdigt golv måste vara minst 0,3 m ovan marknivå i förbindelsepunkt och det kan bli problem att få självfall till befintlig förbindelsepunkt. Det finns möjlighet att flytta förbindelsepunkt längre söderut närmare den nya byggrätten. Erfordras ny förbindelsepunkt ersätts det mot en kostnad enligt gällande VA-taxa. Förbindelsepunkt förmedlas i samband med ansökan om VA-anslutning som skickas till Kretslopp och vatten. Ansökan om förbindelsepunkt görs i bygglovskedet.

Om markarbeten planeras närmare än 10 meter från VA-anläggning ska Kretslopp och vatten få möjlighet att granska arbetet enligt rutin "Kretslopp och vattens anvisningar för markarbeten" på Göteborgs stads hemsida.

### Värme

Det finns ledningar för fjärrvärme som ny bebyggelse kan ansluta till. Säkerställs med u-område på plankartan.

### El och tele

Ledningar för el och tele som finns längs Toleredsgatan och Slättadammgatan påverkas inte av förslaget och säkerställs med u-område. En elledning som idag går över parkeringen till kyrkan (fastigheten Tolered 152:3) föreslås ledas om och placeras i den nya infarten på allmän platsmark.

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.

### Övriga ledningar

#### Avfall

Utrymmen för sophantering ska placeras så att det blir maximalt 25 mellan mitten av ÅV-rummet/huset och renhållningsfordonets bakdel.

Avfall från förskolan kommer att källsorteras och avfallsutrymmet för detta föreslås i anslutning till angöringsficka för köksleveranser och sophämtning.

### Övriga åtgärder

#### Geotekniska åtgärder

Marken inom förslaget planområde bedöms som lämplig för planerad exploatering.

## SAMRÅDSHANDLING

Det föreligger inga stabilitetsproblem för marken inom tomten idag eller efter en exploatering. Det föreligger heller ingen risk för blockutfall eller bergras som skulle kunna påverka planområdet.

Höjdsättningen av marken måste anpassas till blivande infart och befintlig bebyggelse i väster. Byggnaden kommer troligen att behöva pågrundläggas på grund av varierande lerdjup och att leran är sättningsbenägen vid belastning. För bygglov/startbesked kommer det att krävas en platsspecifik geoteknisk undersökning/utredning för att fastställa lämpligaste grundläggning av planerad byggnation.

### **Buller**

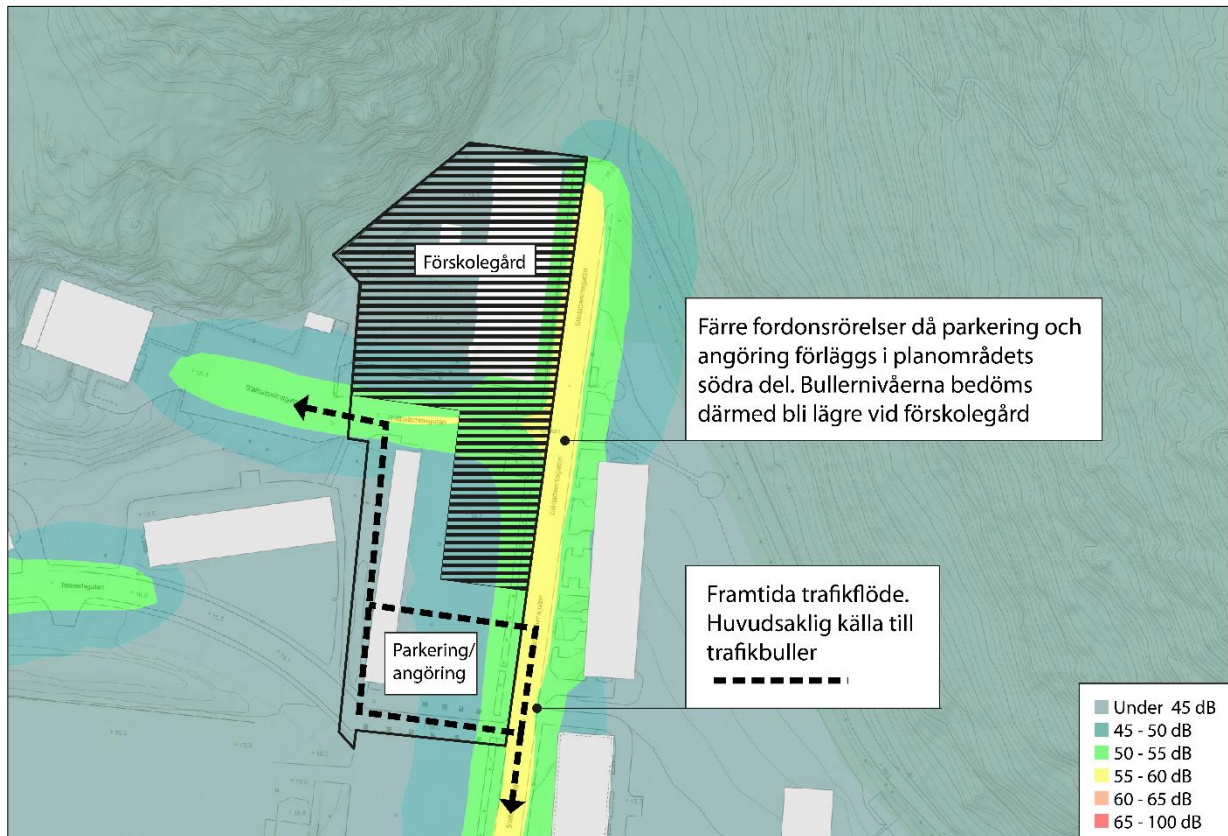
Någon bullerutredning bedöms med hänsyn till bullersituationen inte krävas. Skälen motiveras nedan.

Förskolan planeras vid slutet av Slättadammsgatan vid återvändsgränd och hastigheten är reglerad till 30 km/h. Trafiken till och från området är huvudsakligen kopplat till förskolans och kyrkans verksamheter vilket efter planens genomförande uppskattas till sammanlagt ca. 620 bilar/dygn.

Sett till antalet fordonsrörelser, hastighet om 30 km/h och avstånd om 4 meter från vägmitt till fastighetsgräns antas trafiken leda till mycket låga ekvivalenta bullernivåer. Baserat på vägledning från Boverket bedöms det osannolikt att bullernivåerna skulle överskrida 55 dBA i planområdet respektive 50 dBA vid förskolegård (källa: Hur mycket bullrar vägtrafiken, Boverket, januari 2016).

Schablonvärden för ekvivalentnivåer från Göteborgsstads bullerkartering visar idag på låga bullernivåer inom planområdet. Begränsade ytor närmast fastighetsgräns kan enligt den översiktliga karteringen överskrida 50 dBA. Eftersom detaljplanen medför en omfördelning av trafikflödena kommer källan till trafikbuller att förändras.

Vid nya parkeringen och längs med nya gatan till kyrkan kommer trafikbullernivåerna att öka jämfört med idag. Förskolan planeras närmast nya gatan vilket bidrar till att blockera trafikbuller till förskolegården. På Slättadammsgatan efter infarten till förskolans parkering kan man anta ett lågt värde på trafiken och låga ekvivalenta bullernivåer. På söndagar när kyrkan har flest besökare är det sannolikt att ekvivalenta ljudnivåer ökar vid nya gatan jämfört med vardagar. Dock är det utanför förskolans ordinarie öppettider. För närmast bostäder bedöms förändringen av trafiken inte heller riskera högre bullernivåer vid fasad än 55 dBA. Utifrån underlag från Göteborgs stad trafikbullerkartering utsätts bostäder längs Slättadammsgatan för ekvivalenta bullernivåer mellan 50-55 dBA. Den ökade trafiken till och från förskolan bidra till viss ökning av trafikbuller längs Slättadammsgatan, dock är antalet resor så få att risken för att 55 dBA överskrids vid befintliga bostadsfasader bedöms som mycket liten.



Underlag från Göteborgs stad trafikbullerkartering för ekvivalent nivå dBA. Trafikbullret beräknat på 2021 års trafikdata. En omfördelning av trafikflöderna innebär att bullernivåerna kan antas understiga 50 dBA ekvivalent nivå vid förskolegård.

### Luft

Enligt miljöförvaltningens beräkningar inom Ren Stadsluft ligger halterna av kvävedioxid i nuläget med mycket god marginal under miljökvalitetsnormerna. Det trafiktillskott som detaljplanen medför är så litet att det finns inte risk för att några miljökvalitetsnormer för luft ska överskridas.

### Kompensationsåtgärder

Göteborgs stad arbetar med kompensationsåtgärder för ekosystemtjänster i plan- och exploateringsprojekt. Kompensationsåtgärder innebär att funktioner och värden som går förlorade vid exploatering kompenseras. Vid exploatering ska man i första hand försöka undvika eller minimera påverkan, genom skyddsåtgärder. Om detta inte är möjligt ska kompensation användas för att återskapa värdet i närområdet eller ersättas på annan plats eller av annat värde. En sammantagen bedömning och förslag på kompensationsåtgärder är påbörjad tillsammans med berörda kommunala förvaltningar. Arbetet med kompensationsåtgärder fortsätter genom hela planprocessen.

De värden som förloras bedöms vara av en sådan art att det går att kompensera dessa på ett förhållandevis enkelt sätt och kompensation uppnås inom ganska få år.

Den alm som ligger strax utanför planområdet bedöms påverkas av planförslaget eftersom en ny väg placeras inom trädets rotsystem. Det kan utredas i genomförandeskedet om

## SAMRÅDSHANDLING

infarten till kyrkan kan göras smalare för att möjliggöra att almen ska kunna vara kvar. Ytan planläggs som allmän plats GATA som kan innehålla väg, trottoar och vegetation.

### **Fastighetsindelning**

Fastighetsindelning, gemensamhetsanläggningar, u-områden, mm, framgår av plankartan.

Fastigheten Tolered 152:4 omfattas av gällande fastighetsindelningsplan genom tidigare tomtindelning med aktbeteckning 1480K-III-5858. Detaljplanen anger att fastighetsindelningsplanen upphävs inom planområdet vilket innebär att Tolered 152:4 därefter går att utöka/ombilda.

### **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.

Utbyggnad av allmän plats inom planområdet innebär:

- Detaljplanen omfattar allmän plats för anläggande av ny gata för att möjliggöra infart till fastigheten Tolered 152:3.

- Ny gångväg inom allmän plats, gata.

Utbyggnad av allmän platsmark ska finansieras av Stadsfastighetsnämnden via kommunens investeringsbudget.

#### **Anläggningar inom kvartersmark**

Ny byggrätt för förskola utgörs av fastigheterna Tolered 152:4, del av fastigheten Tolered 731:255 och del av fastigheten Tolered 731:236.

Stadsfastighetsnämnden ansvarar för utbyggnad inom kvartersmark.

Stadsfastighetsnämnden ansvarar även för och bekostar de åtgärder som krävs för att kunna ansluta kvartersmarken mot allmän plats.

Om en fornlämning påträffas under Stadsfastighetsnämndens kommande nödvändiga markarbeten inom kvartersmark ska arbetet omedelbart avbrytas och kontakt ska omedelbart tas med Länsstyrelsen för vidare hantering.

Elledning, lågspänning, som idag korsar planområdet i öst-västlig riktning och försörjer fastigheten Tolered 152:3 med el behöver flyttas. Stadsfastighetsnämnden bekostar omläggning.

En fjärrvärmeledning som ligger inom blivande kvartersmark kan ligga kvar med en bestämmelse om u-område i plankartan. U-området är 4 meter brett.

#### **Anläggningar utanför planområdet**

Någon flytt av befintliga vatten- och avloppsledningar eller fiberledningar utanför planområdet bedöms inte vara nödvändigt.

## SAMRÅDSHANDLING

### Drift och förvaltning

Kommunen, genom Stadsfastighetsnämnden ansvarar för drift och förvaltning av anläggningar inom kvartersmark. Kommunen, genom Stadsmiljönämnden har drift- och förvaltningsansvar för allmänplatsmark benämnt som GATA, GÅNGVÄG samt allmänna parkanläggningar utanför planområdet.

Kretslopp- och Vatten ansvarar för drift och förvaltning av allmän VA-anläggning samt för eventuella fördröjningsanläggningar.

### Fastighetsrättsliga frågor

Fastigheten Tolered 152:4 omfattas av fastighetsindelning akt 1480K-III-5858. I och med att detaljplanen vinner laga kraft upphör tomtindelingsbestämmelsen att gälla.

En upplysning om detta har införts på plankartan.

### Fastighetsrättsliga konsekvenser

Fastighet	Erhåller mark	Avstår mark	Markanvändning
Tolered 152:4	Ca 2270 kvm från Tolered 731:255		Kvartersmark
Tolered 731:255		Ca 2270 kvm till Tolered 152:4 Ca 450 kvm till Tolered 731:236	Kvartersmark Allmänplats GATA
Tolered 152:3	Får ny infart via Tolered 731:236		Allmänplats GATA
Tolered 731:236		Ca 20 kvm till Tolered 152:4	Kvartersmark
Tolered 731:236	Ca 450 kvm från Tolered 731:255		Allmänplats GATA
Tolered 152:1	Ca 183 kvm från Tolered 731:236		Kvartersmark

### **Mark ingående i allmän plats, inlösen**

Vid en lagakraftvunnen detaljplan är kommunen enligt 14 kap 14 § plan- och bygglagen, skyldig att på fastighetsägarens begäran lösa in mark eller annat utrymme som ska användas för allmän plats med kommunen som huvudman eller mark som planlagt för annat än enskilt byggande.

En fastighetsägare kan kräva inlösen av hela eller en del av sin fastighet när vissa beslut leder till att användningen av fastigheten synnerligen försvåras. Fastighetsägaren kan också kräva inlösen när mark i en detaljplan läggs ut för vissa allmänna eller gemensamma ändamål.

Kommunen har rätt att lösa in den mark som är utlagd som allmän platsmark för vilken kommunen är huvudman, enligt PBL 6 kap § 13.

### **Fastighetsbildning**

Fastighetsbildning ska ske i enlighet med detaljplanen.

Fastigheten Tolered 152:4 kommer att ombildas och utökas för förskoleändamål. Markområde från fastigheten Tolered 731:255 och Tolered 731:236 kommer att överföras genom fastighetsreglering till Tolered 152:4. Del av Tolered 731:255 kommer att överföras genom fastighetsreglering till Tolered 731:236 för ändamål allmän plats Gata.

Före beviljande av bygglov ska bildning av fastigheter, servitut och ledningsrättsåtgärder vara genomförda.

### **Servitut**

Det kan komma att behövas servitut för omläggning av elledning till Tolered 154:3.

### **Ledningsrätt**

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

Vid överlåtelse av kommunägd mark regleras i genomförandeaftalet att Stadsfastighetsnämnden utan ersättning ska upplåta ledningsrätt för erforderliga ledningar och nätstationer inom kvartersmark till förmån för kommunen, kommunala bolag och privata ledningsägare. Ledningsägare är dock skyldiga att bevaka sina rättigheter samt upplysa kommunen avseende projektets påverkan på det egna ledningsinnehavet. Respektive ledningsägare ansöker om ledningsrätt.

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

Inom områden som på plankartan markerats med E kan tekniska anläggningar placeras. Dessa ska säkerställas med ledningsrätt alternativt avstyckas till egna fastigheter.

Göteborgs Energi AB (GENAB) har en fjärrvärmeledning som ligger inom planområdet. Fjärrvärmeledningen säkerställs genom planbestämmelse om u-område och GENAB avser att ansöka om ledningsrätt för denna ledning.

## SAMRÅDSHANDLING

Den lågspänningsledning som förser fastigheten Tolered 152:3 med el och avses flyttas och ska förläggas inom allmän platsmark.

### **Markavvattningsföretag**

Dagvattnet från planområdet avleds till Kvillebäcken som är ett markavvattningsföretag (Kvillebäcken TF 1945). Markanvändningen inom Kvillebäckens avrinningsområde har ändrats väsentligt sedan 1945 och markavvattningsföretaget är ett av dem som Göteborgs stad har identifierat att det inte längre uppfyller sitt syfte och funktion.

Exploateringsförvaltningen har kommit fram till att Kvillebäckens TF 1945 numera saknar betydelse och att Göteborgs stad därmed kan ta initiativ till att det omprövas för nedläggning. Ansökan om nedläggning av Kvillebäcken TF 1945 har skickats till Mark- och miljödomstolen i mars 2025. Bäckens framtida skötsel och underhåll blir om markavvattningsföretaget läggs ner ett ansvar för ägaren till de fastigheter med strand mot bäcken, i huvudsak Göteborgs stad. I arbetet detaljplanen antas att nedläggning av markavvattningsföretaget kommer att ske och därav analyseras inte vilka eventuella konsekvenser ett ökat tillflöde av dagvatten får för möjligheten att bruka marken enligt markavvattningsföretagets syfte.

### **Ansökan om lantmäteriförrättning**

Kommunen, genom exploateringsnämnden, ansöker om och bekostar erforderlig fastighetsbildning avseende bildande av lämplig fastighet för förskoleändamål. Kommunen, genom exploateringsnämnden, ansöker även om bildande av ledningsrätt för kommunala vatten- och avloppsledningar, vilket bekostas av Kretslopp- och vattennämnden.

Respektive ledningsägare ansvarar för ansökan om lantmäteriförrättning avseende ny ledningsrätt samt ändring alternativt upphävande av befintliga ledningsrätter. Ansvar för att ansöka om och bekosta lantmäteriförrättning för övriga åtgärder regleras i avtal om kommunintern markupplåtelse.

## **Avtal**

### **Befintliga avtal som berörs**

AL-2011-0050 (lägenhetsarrende för parkering) berörs då del av parkeringsytan tas i anspråk för planområdet. Avtalet sades upp hösten 2025 för att ersättas med tilläggsavtal, AL-2026-0016 och AL-2026-0017 som löper på 6 månader i taget och AL-2026-0016 avses sägas upp innan detaljplanen ska antas.

### **Avtal mellan kommun och Stadsfastighetsnämnden**

Enligt PBL ska kommunen redovisa vilka exploateringsavtal som i samband med detaljplanens genomförande ska tecknas och dess huvudsakliga innehåll. Innehåll kan vara utbyggnad av allmän plats, fastighetsbildningsåtgärder, ledningsflytt m.m. Detaljplanens konsekvenser för Stadsfastighetsnämnden avseende ekonomi, åtaganden mm ska beskrivas.

Innan detaljplanen antas ska avtal om kommunintern markupplåtelse tecknas mellan Exploateringsnämnden och Stadsfastighetsnämnden. Genom avtalet regleras bl.a. utbyggnaden av kommunaltekniska anläggningar inom avtalsområdet. Avtalet medför bland annat att planens genomförande säkerställs ekonomiskt samt att samordningen mellan Stadsfastighetsnämnden och kommunen regleras avseende utbyggnad av

## SAMRÅDSHANDLING

kvartersmark respektive allmän plats. För Stadsfastighetsnämnden innebär avtalet att kostnader för planens genomförande tydliggörs.

### **Avtal mellan ledningsägare och Stadsfastighetsnämnden**

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

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

### **Dispenser och tillstånd**

Träd i den biotopskyddade allén längs Slättadammsgatan kommer att behöva tas ner för att anordna en ny in-/utfart till parkeringen. Skälet till att in-/utfart flyttas är för att möjliggöra en större sammanhängande förskolegård i norra delen av planområdet. För naturvärden som exploateras behöver dispens sökas vad gäller biotopskydd generella biotopskyddet enligt Miljöbalken 7§ 11. Ansökan om dispens från biotopskydd lämnas till länsstyrelsen innan planen antas.

Påträffas fornlämning ska arbetet omedelbart avbrytas, anmälas och kontakt ska omedelbart tas med Länsstyrelsen för vidare hantering.

### **Tidplan**

Samråd: 1 kvartalet 2026

Granskning: 4 kvartalet 2026

Antagande: 1 kvartalet 2027

Tidplanen ovan är ungefärlig och kan komma att ändras under planprocessen. Om planen inte överklagas vinner den laga kraft cirka fem veckor efter antagande.

Förväntad byggstart: Första kvartalet 2028

Färdigställande: Andra kvartalet 2029

### **Upplysningar**

För avloppsanslutning med självfall ska lägsta golvnivå vara minst 0,3 meter över marknivå i förbindelsepunkt med hänsyn till risk för uppdämning i allmänt dag- och spillvattensystem.

Fastighetsbestämmelser (tomtindelning) 1480K-III-5858 upphävs inom planområdet.

### **Genomförandetid**

Under genomförandetiden har fastighetsägaren en lagstadgad rätt att bygga i enlighet med planen och detaljplanen får inte ändras eller upphävas utan att synnerliga skäl föreligger. Efter genomförandetidens slut fortsätter planen att gälla tills kommunen tar fram en ny

plan eller upphäver gällande plan. Fastighetsägaren äger efter genomförandetidens slut ingen rätt till ersättning för förlorade rättigheter som fanns i den ursprungliga planen och som försvinner när den ursprungliga planen ändras, ersätts eller upphävs.

### **Planens genomförandetid**

Genomförandetiden är fem år från den dag då beslutet att anta planen vinner laga kraft. Fem år bedöms vara en rimlig tid för utbyggnad enligt planförslaget.

## **Överväganden och konsekvenser**

I detaljplanen har avvägning gjorts kopplat till behov av förskoleplatser, friyta för barn samt behov av befintlig boendeparkering. En avvägning har även gjorts vad gäller bevarande av träd som omfattas av biotopskydd och övriga naturvärden för vilka kompensationsåtgärder föreslås. Detaljplanens genomförande bedöms inte innebära betydande miljöpåverkan, eller någon ökad risk för människors liv eller säkerhet.

Påverkan på omkringliggande bebyggelse bedöms som liten då inga särskilda utblickar försämras och föreslagen byggnation följer intilliggande bebyggelsestruktur. St:a Maria Magdalenas kyrka som ligger intill planområdet har arkitektoniska och kulturhistoriska värden och omfattas av skyddsbestämmelser. Planförslaget påverkar inte kyrkans utpekade värden. Området runt planområdet är mycket representativt för tiden kring 1950 och ingår i Göteborg stads skydds- och bevarandeprogram. Föreslagen bebyggelse är i volym och placering anpassad till omgivande bebyggelsestruktur.

Påverkan blir störst för närboende som idag parkerar inom planområdet. En beläggningsstudie har tagits fram för att bedöma hur många parkeringsplatser som kan tas i anspråk. Studien har visat att det finns ett överskott av parkeringsplatser i området idag. Infarten till kyrkan behöver flyttas för att kunna få till en större förskolegård. Detaljplanen möjliggör ny infart till kyrkan på allmän plats. Då förskolan är uppförd beräknas trafiken på Slättadammgatan öka marginellt, främst morgon och eftermiddag/kväll i samband med lämning och hämtning vid förskolan. Den allmänna tillgängligheten för gång- och cykeltrafik är fortsatt god förbi planområdet.

Det finns ett behov av förskoleplatser inom stadsdelen. Framförallt på grund av att det finns förskolor i närområdet med tillfälliga bygglov som behöver ersättas. I planansökan och planuppdraget angavs att förskolan skulle omfatta sex avdelningar. Under planarbetet har förutsättningarna för friyta analyserats utifrån stadens riktlinjer (KF 2024-02-01). Enligt dessa ska en förskola på fyra avdelningar ha minst 3 000 m<sup>2</sup> friyta för lek och utevistelse. Planområdet är begränsat och kan inte uppfylla nyckeltalen om byggnaden utformas för sex avdelningar. Fler avdelningar skulle medföra att andel friyta per barn minskar till en nivå som inte bedöms tillräcklig för en god utemiljö för barnen och inte följa nyckeltalen. Detta skulle påverka kvaliteten på verksamheten och strida mot stadens mål om goda uppväxtvillkor.

Ur ett barnperspektiv är tillgång till tillräcklig friyta avgörande för barns lek, rörelse och sociala utveckling. Det har även utretts om planområdet kan utökas för att möjliggöra sex avdelningar, men detta har inte bedömts möjligt på grund av angränsande bebyggelse, befintlig infrastruktur och markägoförhållanden.

## Motiv till detaljplanens reglering

Redovisning av motiv till de enskilda regleringarna i detaljplanen. Samma planbestämmelse kan användas på flera ställen i planen men med olika motiv.

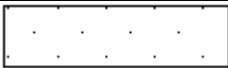
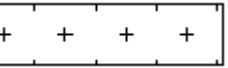
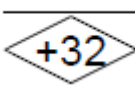
### Användningsbestämmelser för allmän plats

Beteckning	Bestämmelse	Motiv till reglering
GATA	Gata	Syftet är att säkerställa allmän tillgänglighet till intilliggande gatunät och fastigheter.

### Användningsbestämmelser för kvartersmark

Beteckning	Bestämmelse	Motiv till reglering
S <sub>1</sub>	Förskola	Bestämmelsen är förenlig med detaljplanens syfte om att upprätta en ny förskola.

### Egenskapsbestämmelser

Beteckning	Bestämmelse	Motiv till reglering
e <sub>1</sub>	Största byggnadsarea för huvudbyggnad är 600 m <sup>2</sup>	För att säkerställa storleken på yta på förskolegård är byggrättens fotavtryck begränsat.
e <sub>1</sub>	Komplementbyggnader får uppföras med en högsta nockhöjd om 4,5 meter	Högsta nockhöjd på komplementbyggnader är anpassad till omgivande bebyggelse och verksamhetens behov.
	Marken får inte förses med byggnad	Prickmarken är placerad där det inte bedömts lämpligt med bebyggelse.
	Marken får endast förses med komplementbyggnad	Området ska möjliggöra tillräcklig friyta på förskolegård samt möjliggöra för komplementbyggnader kopplade till verksamhetens behov.
	Högsta nockhöjd i meter över angivet nollplan	Högsta nockhöjd är anpassad till omgivande bebyggelse och verksamhetens behov.
f <sub>1</sub>	Tak ska utformas som sadeltak eller valmat sadeltak	Takutformningen ska passa in i omgivande bebyggelse
m <sub>1</sub>	Yta för skyfallshantering ska anordnas och kunna omhänderta en vattenmängd på minst 30 m <sup>3</sup>	Syftet med bestämmelsen är att säkerställa ytor för skyfallshantering inom planområdet.
m <sub>2</sub>	Översvämningsbar yta för magasinering och rening av dagvatten ska anordnas. Markområden som	Syftet med bestämmelsen är att säkerställa ytor för dagvattenhantering inom planområdet.

	omfattas av bestämmelse m <sub>2</sub> ska tillsammans kunna omhänderta en vattenmängd på minst 19 m <sup>3</sup>	
u <sub>1</sub>	Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar	Syftet med bestämmelsen är att säkerställa åtkomst till befintliga ledningar.

### Nollalternativet

För nollalternativet kvarstår behovet av förskoleplatser i området. Konsekvenserna kan bli att barn tvingas börja förskola senare och att föräldrar tvingas stanna hemma längre med barn. Befintliga förskolor riskerar att få ökad kapacitetsbrist. Trafikrörelser på Slättadammgatan bedöms minska lika så rörelse och liv i denna del av bostadsområdet.

### Sociala konsekvenser och barnperspektiv

Riksdagen har beslutat att inkorporera konventionen om barnets rättigheter i svensk lag den 1 januari 2020. Lagen gäller vid stadsbyggnadsnämndens och kommunfullmäktiges beslut i planärenden oavsett när planarbetet påbörjades.

Utgångspunkten är barnkonventionens fyra vägledande principer nedan, men alla konventionens 54 artiklar gäller.

Alla barn har samma rättigheter och lika värde (Artikel 2),

Barnets bästa ska beaktas vid alla beslut som rör barn (Artikel 3),

Alla barn har rätt till liv och utveckling (Artikel 6) och

Alla barn har rätt att uttrycka sin mening och få den respekterad (Artikel 12).

#### Sammanhållen stad

Detaljplanen bidrar till en sammanhållen stad genom att ersätta större parkeringsytor med förskola och gård längs Slättadammgatan. Förskolan bidrar också till variation av verksamheter och ett nytt inslag i den byggda miljön, en ny mötesplats för barn och föräldrar.

Mål för staden är att motivera alternativa sätt att ta sig till förskolor. Fler cykelparkeringar, inklusive för lådcyklar föreslås inom planområdet. Att skapa tryggare gång och cykelvägar till förskolan är viktiga åtgärder för en sammanhållen stad.

I samband med detaljplanen ser man över trafik och gatukopplingar i anslutning till planområdet, både till förskolan och kyrkan. Toleredsgatan når idag planområdet endast genom en gång- och cykelväg. Planen möjliggör för att öppna upp gatan för biltrafik för att skapa bättre kopplingar för alla trafikslag i området.

Planförslaget innebär att kyrkan som också är en målpunkt i närområdet blir mer undangömd bakom förskolan. Genom tydlig skyltning kan vägar till kyrkan bli tydligare. Infarten till kyrkan får en egen väg med separat gångväg och entré jämfört med idag då den nås med genomfart från en parkering.

### **Samspel**

Ett mål med detaljplanen har varit att skapa en tillräcklig stor förskolegård för antalet barn på förskolan. Skolans byggrätt har därför anpassats till fyra avdelningar för att skapa bättre förutsättningar för tillräcklig friyta per barn. Växtlighet på förskolegården bör anpassas till barn och skapa lekvärden som kottar och ätbara bär. Befintliga växter som bidrar till biologisk mångfald och passar på förskola, ex. sälg bör finnas kvar.

Övergripande mål är också att skapa en barnvänligare gata, mindre hårdgjorda ytor och välkomnande platser.

Förskolan blir en naturlig mötesplats för barn, en plats för utveckling, lärande och gemenskap. Den nya lekplatsen föreslås hållas öppen även efter förskolans stängningstider, vilket ger fler barn möjlighet till lek och rörelse. För att detta ska fungera långsiktigt krävs att ett tillförlitligt underhåll säkerställs.

Genom att införa nya trafiklösningar skapas förutsättningar för att omvandla Slättadammgatan till en tryggare och mer barnvänlig gata. Den norra delen av gatan kan omvandlas för att både skapa en tydligare entré till Hisingsparken och tillföra element som lekturstuvor, målningar och möblering i det offentliga rummet. Det skulle bidra till att stärka denna miljö och främja barns rörelse och fantasi. Samtidigt blir entrén till Hisingsparken tydligare och mer inbjudande.

Parkens närhet är en betydelsefull tillgång i barnens vardagsmiljö och kan användas som en del av förskolans pedagogiska verksamhet för utflyktsmål. Ett ordnat uteklassrum i Hisingsparken där stockar kan användas som sittbänkar skulle också kunna användas av flera skolor i närområdet. Planförslaget förstärker kopplingen till Hisingsparken genom en strategisk placering av förskolebyggnaden och integrering av grönska från gården.

För att ytterligare stärka möjlighet till kontakt och möten bör den fysiska miljön utformas för att skapa tydliga kopplingar mellan förskolan och den närliggande idrottsplatsen.

### **Vardagsliv**

Idag saknas det tillräckligt med förskoleplatser i närområdet vilket gör att många har långt att gå till närmaste förskola. Det finns också en brist på besöksparkering till Hisingsparken samtidigt som bilnehavet i primärområdet är högre än genomsnittet i Göteborg.

Detaljplanen underlättar för vardagsliv då det skapas fler förskoleplatser och fler får närmare till förskola. Andra behov som åtgärdas är bättre parkeringsmöjligheter för cyklar och besöksparkering för bil. Besöksparkering till förskolan kan samordnas med besöksparkering till Hisingsparken och ska vara öppen för allmänheten men det blir trots allt färre parkeringsplatser än i dagsläget. Även boendeparkering minskar i och med planförslaget men det finns gott om boendeparkering kvar.

Handeln på Bjurslätts torg är idag svag. En vardag där det är enklare att hämta/lämna barn på förskolan kan också stärka den lokala handeln.

### **Identitet**

Slättadamm karaktäriseras av bostadshus med enhetligt formspråk, stora markparkeringar med hårdgjorda ytor och en grön omgivning i övrigt. Den nya förskolebyggnadens formspråk ska följa karaktären i området och bidra till att stärka identiteten.

## SAMRÅDSHANDLING

Bostäderna som vetter mot förskolan bidrar till trygghet på platsen efter kvällstid. Den nya förskolebyggnaden ska placeras så att platsen upplevs trygg och kan belysas kvällstid för att undvika mörka hörn.

Entrén till Hisingsparken markeras för att öka orienterbarheten. Förskolan kopplas också till parken för att ta tillvara värdena med närliggande natur. Låsningsbara grindar kan skapa flera kopplingar mellan förskolan och Hisingsparken utan att det riskerar tryggheten för barn på förskolan eller en otydlighet kring skolans entré.

### **Hälsa och säkerhet**

Trafiksäkerheten till- och från förskolan är en viktig del av den fysiska miljö som bidrar till att främja jämlikhet för barn i samhället och skydda från olyckor. På Slättadammsgatan är trottoarerna smala och det saknas cykelväg. Gatan har relativt stort körfält och prioriterar tydligt biltrafik vilket uppmuntrar till en hög hastighet. Slättadammsgatan kan omdanas genom att bredda gångstråk och trottoar, smalna av körfält och ge plats för cykelbana. Dessa åtgärder ligger dock utanför planarbetet. Nya kopplingar för bil och gående utvecklas dock i planen mellan kyrkan, förskolan och Slättadammsgatan. Planeringen av förskolan kan stärka den gröna infrastrukturen genom att plantera träd som ger skugga, bättre mikroklimat och gynnar fåglar och fladdermöss. Förskolegården skapar också bättre funktioner för dagvatten och skyfallshantering genom att minska hårdgjorda ytor i området som idag samlar dagvatten och skyfallsvatten utan att det kan infiltreras i marken. Det är viktigt att dagvattenhantering anpassas till verksamheten som bedrivs på en förskola. Dagvatten- och skyfallshantering med plantering och ståendevatten ska undvikas på förskolegård med hänsyn till barnens säkerhet och hälsa.

### **Miljökonsekvenser**

#### **Hushållning med mark- och vattenområden m.m.**

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

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

#### **MKB/Behovsbedömning**

Kommunen har gjort en behovsbedömning för aktuell detaljplan. Eftersom planarbetet startades innan 1 januari 2018 har tidigare lydelse av PBL 4 kap. 34 § och Miljöbalken (MB) 6 kap. 11 § tillämpats vid behovsbedömningen.

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

## SAMRÅDSHANDLING

PBL 4 kap. 34 §, varför kriterierna i MKB-förordningen bilaga 2 inte behöver särskilt beaktas.

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

- Inte påverkar något Natura 2000-område och därmed inte kräver tillstånd enligt MB 7 kap. 28 §.
- Inte anger förutsättningar för kommande verksamheter eller åtgärder som kräver tillstånd enligt MKB-förordningen (1998:905) 3 § och bilaga 3.
- Inte bedöms negativt påverka möjligheterna att uppfylla nationella och regionala miljömål.
- Inte bedöms ge upphov till en betydande miljöpåverkan på biologisk mångfald, landskap, fornlämningar, vatten etc.
- Inte ger upphov till betydande risker för människors hälsa eller för miljön.
- Inte bidrar till att några miljö kvalitetsnormer överskrids.
- Inte påtagligt påverkar några områden eller natur som har erkänd nationell eller internationell skyddsstatus, t ex riksintressen eller naturreservat.

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

Kommunen har därmed bedömt att en miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning inte behövs för aktuellt planförslag. Behovsbedömningen är avstämd med länsstyrelsen 2020-02-28. Följderna av planens genomförande ska dock alltid redovisas enligt PBL. Nedan följer därför en kort sammanställning av planens miljökonsekvenser.

### **Miljömål**

Planen har marginell påverkan på Göteborgs miljömål. Till grund för bedömningen ligger framför allt de positiva hållbarhetsaspekterna av att planområdet ligger centralt med en väl utbyggd infrastruktur i närheten av den planerade bebyggelsen. Berört område är ett för staden relativt litet område och det rör sig om en nybyggnation mellan befintliga bostadskvarter, där ökningen av exploateringen är begränsad.

### **Naturmiljö**

Planförslaget innebär att mark som omfattas av naturvärdesklass 3 och 4 tas i anspråk för förskola.

I norr bedöms förskolegården kunna utformas så att område med naturvärdesklass 3 bevaras samt kompletteras med ny växtlighet som gynnar den biologiska mångfalden. Byggrätten är anpassad så att byggnader inte kan placeras närmre än 10 meter från fastighetsgränsen mot Hisingsparken. Vid gestaltning av förskolans gård finns det pedagogiska och miljömässiga skäl att behålla mycket av den befintliga växtligheten och även plantera nya träd för naturlig skuggning.

Sandblotta kommer att försvinna och ersättas med förskolegård och lågpunkt för skyfallshantering. Ingen ersättning av sandblotta görs inom planområdet vilket har en negativ påverkan på insekter.

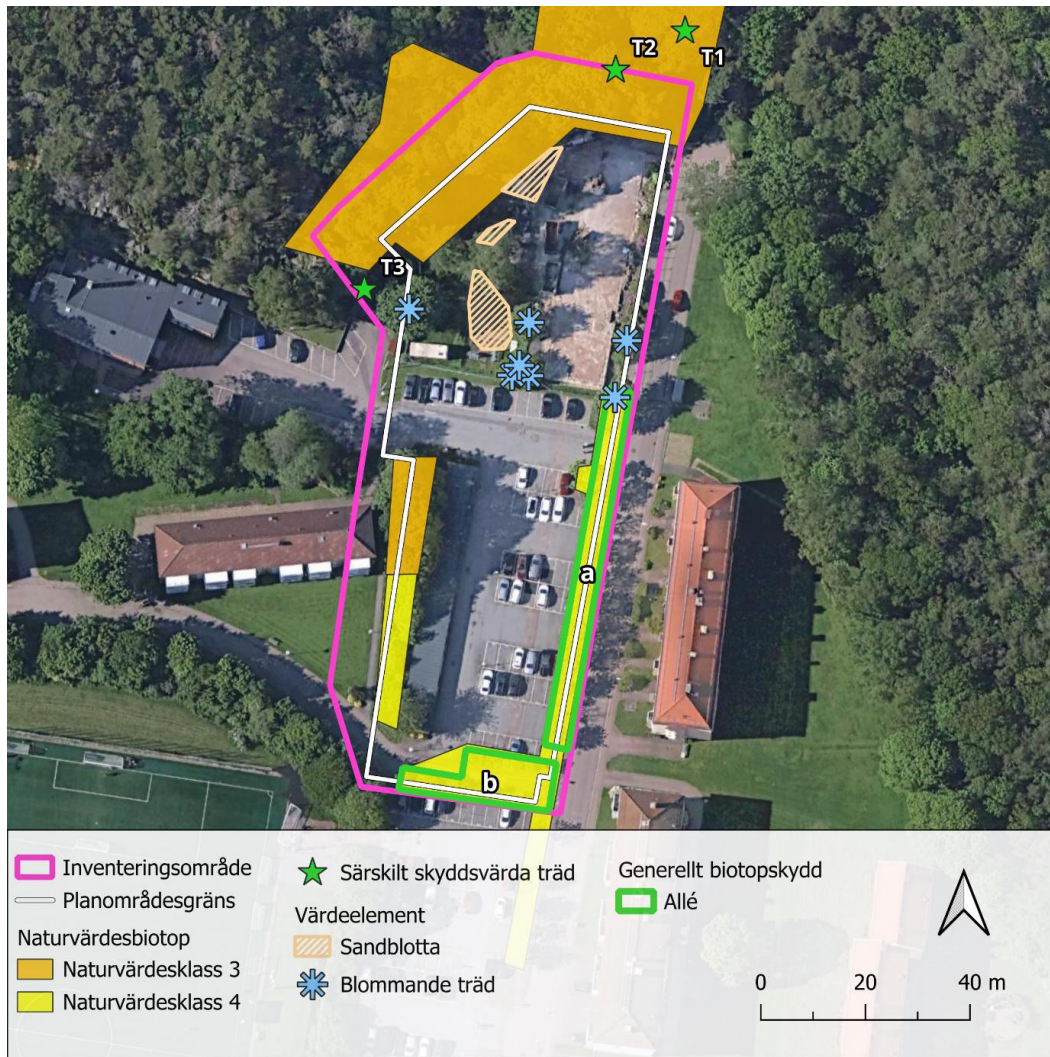
## SAMRÅDSHANDLING

Den biotopskyddade allén längs Slättadammsgatan kommer till stora delar att bevaras och skyddas under genomförandet av planen (se område a i figur nedan). Två träd i allén längs Slättadammsgatan kommer dock att behöva tas ner som en konsekvens av att anordna en ny in-/utfart till planområdet. Även allén längs Toredalsgatan (se område b i figur nedan) påverkas av förslaget. För att kunna ta ner träden krävs dispens. En ansökan om dispens kommer att göras till Länsstyrelsen innan planen antas.

I sydvästra delen av planområdet kommer naturvärdes klass 3 och 4 att tas i anspråk för att möjliggöra en ny infartsväg till kyrkan. En skogsalm vid fastighetsgräns (utanför planområdet) kommer eventuell att behöva tas ner för att möjliggöra den nya vägdragningen.

Invasiva arterna kanadensiskt gullris och parkslide har påträffats inom och strax utanför planområdet. Göteborgs stad ansvarar för att dessa arter tas bort på kommunala fastigheter.

Flera fågelarter har påträffats runt planområdet särskilt i gräns mot Hisingsparken. Det är förbjudet att skada eller störa fåglar. Under häckningsperiod april – juni bör bulleralstrande byggarbeten undvikas. Sammantaget bedöms planen ha en liten negativ påverkan på naturmiljö.



Figur från naturvärdesinventeringen, *Enviroplanning 2025*.

### Kulturmiljö

Planförslaget påverkar ingen kulturmiljö eller fornlämning. St:a Maria Magdalenas kyrka som ligger intill planområdet har arkitektoniska och kulturhistoriska värden och omfattas av skyddsbestämmelser. Planförslaget påverkar inte kyrkans utpekade värden.

Området runt planområdet är mycket representativt för tiden kring 1950 och ingår i Göteborgs stads skydds- och bevarandeprogram: *Kulturhistorisk värdefull bebyggelse volym 1 del 2*. Föreslagna bebyggelse är i volym och placering anpassad till omgivande bebyggelsestruktur.

### Påverkan på luft

Planförslaget bedöms inte påverka miljö kvalitetsnormer för luft.

### Påverkan på vatten

I Sverige har Vattenmyndigheterna, Länsstyrelserna samt Havs och vattenmyndigheten utarbetat miljö kvalitetsnormer (MKN) för de vattenförekomster som är definierade inom vattenförvaltningsarbetet. För att uppnå god vattenstatus sätts kvalitetsmål i form av MKN för vattenförekomster. MKN uttrycker den ekologiska potential eller status och kemiska kvalitet som vattenförekomsten ska ha uppnått vid en viss tidpunkt.

## SAMRÅDSHANDLING

Ny exploatering ska inte försämra möjligheterna att uppnå MKN. Det innebär att rening av dagvatten ska bidra till att bibehålla eller förbättra vattnets status, vilket ofta innebär att minska tillförsel av näringsämnen kväve och fosfor samt metaller och organiska föroreningar.

För att minska dagvattnets miljöpåverkan på våra vattendrag har Miljöförvaltningen i Göteborg tagit fram särskilda riktlinjer och riktvärden för utsläpp av förorenat vatten och dagvatten (Göteborgs stad, Miljöförvaltningen, 2020). Som ett komplement till dessa riktlinjer har Göteborgs stad utarbetat vägledningen *Reningskrav för dagvatten* (Kretslopp och vatten, 2021) där bland annat styrande målvärden och riktvärden anges beroende av recipientens känslighet. Stadsutvecklingen behöver därför bidra med sin del i arbetet med att nå en förbättrad situation i vattenmiljöerna.

Varje fastighet ska kunna visa att riktvärden/målvärden uppnås samt att föroreningsmängderna från planområdet inte ökar. Dagvattnet från planområdet avleds via dagvattenledningar i Slättadammsgatan vidare till diket längs med Björlandavägen och vidare österut mot Kvillebäcken som är recipient för planområdet.

Recipienten Kvillebäcken (WA95875860) är klassad enligt miljö kvalitetsnormer (VISS, 2025). Den ekologiska statusen är klassad som måttlig på grund av övergödning och morfologisk påverkan. Kvalitetsfaktorerna näringsämnen, påväxt-kiselalger och fisk är utslagsgivande för bedömningen. Målet är att nå god ekologisk status 2027. Den kemiska statusen uppnår ej god då de prioriterade ämnena bromerad difenyleter, kvicksilver och kvicksilverföreningar, fluoranten, PFOS, PAH:er och tributyltennföreningar alla bedöms ej uppnå god status. På grund av luftburen spridning av kvicksilver, kvicksilverföreningar och bromerad difenyleter är det tekniskt omöjligt att nå god status och undantag har därför gjorts avseende kemisk status. Målet är att uppnå god kemisk status 2027.

Urban markanvändning, och därmed dagvatten, är en av flera källor som har betydande påverkan på recipienten. Detta gör att det finns en risk för sänkt status pga totalfosfor och PAH:er. Föroreningsberäkningar visar att halter ökar för fosfor, kadmium och olja efter exploatering. Med föreslagen rening uppnås kraven och understiger samtliga målvärden. Därtill minskar föroreningsmängderna efter exploatering med föreslagen rening. Detta innebär att planområdet inte försämrar möjligheterna att uppnå miljö kvalitetsnormerna för vatten förutsatt att föreslagna åtgärder genomförs. Krav på fördröjning och rening har därför reglerats med planbestämmelser i plankartan.

### **Ekonomiska konsekvenser av detaljplanen**

#### **Kommunens investeringsekonomi**

Exploateringsförvaltningen bedömer i detta tidiga skede att projektets ekonomi sammantaget ger ett negativt resultat för kommunen. Exploateringsförvaltningens motivering till varför ett negativt resultat är godtagbart är att projektet möjliggör uppförandet av en ny förskola på platsen, det är ett kommunalt behov och i linje med stadens mål.

#### **Kommunens exploateringsinvesteringar**

Exploateringsnämnden får utgifter för anläggande av allmän plats inom planområdet, ledningsflyttar och förrätningskostnader samt kostnader för dispens och kompensationsåtgärder som krävs för en trädallé som behöver tas ned.

## SAMRÅDSHANDLING

Stadsfastighetsnämnden får utgifter för byggnation av förskola och övriga anläggningar inom kvartersmark, detta finansieras med medel som beviljats av kommunstyrelsen efter investeringsprövning. Stadsfastighetsnämnden får utgifter för planavgift samt utförande av samtliga åtgärder inom kvartersmark, vilket omfattar byggnation av förskola, utemiljöer och angöring inom kvartersmarken.

Kretslopp och vattennämnden får inkomster i form av anläggningsavgifter samt utgifter för utbyggnad av VA-anläggning, anslutningspunkter samt eventuella ledningsförrättningar för att säkerställa befintliga ledningar inom blivande kvartersmark.

### **Kommunens övriga investeringar**

Stadsmiljönämnden får utgifter för anläggandet av allmän plats, gata och gångväg.

### **Kommunens drifts- och förvaltningsekonomi**

Exploateringsnämnden får intäkter till följd av den kommuninterna markkupplåtelsen till Stadsfastighetsnämnden för förskolan. Exploateringsnämnden får minskade intäkter till följd av uppsägning av lägenhetsarrende för parkering.

Stadsmiljönämnden får något ökade kostnader för driften av anläggningen i form av ränta och avskrivningar samt för skötsel och underhåll av grönytor och träd.

Kretslopp och vattennämnden får intäkter från brukningstaxan samt kostnader för ränta och avskrivningar samt drift av fördröjningsmagasin och allmänna VA-anläggningar.

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

### **Ekonomiska konsekvenser för Stadsfastighetsnämnden**

Stadsfastighetsnämnden får kostnader för markförvärv och utbyggnad av kvartersmark, bygglovsavgift, anslutningsavgifter, lantmäteriatgärder m. m.

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

Inga enskilda fastighetsägare bedöms påverkas ekonomiskt till följd av detaljplanen.

### **Ekonomiska konsekvenser för arrendatorer**

Kommunen avser säga upp lägenhetsarrende för parkering, AL-2026-0016 med Bostadsrättsföreningen HSB's BRF Bjurslätt. HSB's BRF Bjurslätt kommer att få kostnader till följd av uppsägningen i form av avröjning av marken samt ev. uppförande av ersättningsparkeringar på annan yta.

## Överensstämmelse med översiktsplanen

Detaljplanen överensstämmer med Översiktsplanen inriktning och ligger inom område som pekats ut som blandad stadsbebyggelse.

För Stadsbyggnadsförvaltningen

Karoline Rosgardt

Planchef

Agneta Runevad

Konsultsamordnare

Hillevie Kittel

Planarkitekt

Liljewall arkitekter

För Exploateringsförvaltningen

Charlotta Cedergren

Distriktschef

Linda Hedqvist

Projektledare