

Detaljplan för skola vid Smaragdgatan

Standardförfarande



**Antagandehandling
juni 2022**

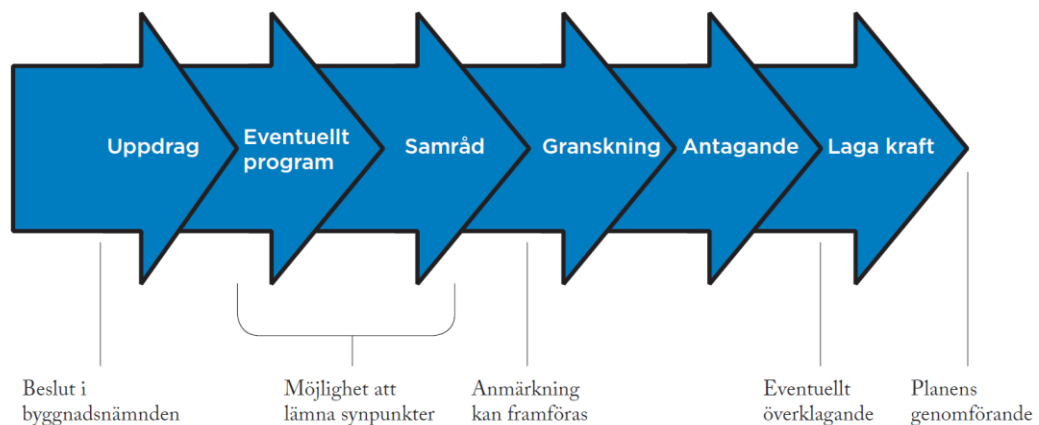


Göteborgs Stad
Stadsbyggnadskontoret

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 2019-11-05.

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.

Samrådstiden var 19 maj-9 juni 2021. Granskningstiden var 6 april-20 april 2022

Information om planförslaget lämnas av:

Karin Fäldner, Stadsbyggnadskontoret, tfn 031-368 19 79

My Andreasson, Stadsbyggnadskontoret, tfn 031-368 19 20

Olof Thimfors, Fastighetskontoret, tfn 031-368 10 31

Lars Andersson, Trafikkontoret, tfn 031-368 26 81



**Göteborgs
Stad**

Planhandling

Datum: 2022-05-18

Aktbeteckning: 2 -5604

Diarienummer SBK: 0463/18

Handläggare SBK

My Andreasson

Tel: 031-368 19 20

fornamn.efternamn@sbk.goteborg.se

Diarienummer FK:

Handläggare FK

Olof Thimfors

Tel: 031-368 10 31

fornamn.efternamn@fastighet.goteborg.se

Projektledare SBK

Karin Fäldner

Tel: 031-368 19 79

fornamn.efternamn@sbk.goteborg.se

Detaljplan för skola vid Smaragdgatan inom stadsdelen Tynnered i Göteborg

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

Planbeskrivning

Detaljplanen omfattar följande handlingar:

Planhandlingar:

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

Övriga handlingar:

- Samrådsredogörelse
- Fastighetsförteckning (publiceras ej på Internet)

Utredningar:

- Geoteknisk utredning, Fastighetskontoret, 2020-09-22, kompletterande geoteknisk utredning, Fastighetskontoret, 2021-12-03
- Markmiljöundersökning, Fastighetskontoret, 2020-08-19
- Dagvatten- och skyfallsutredning, Kretslopp och vatten, 2022-03-31
- SKA/BKA-analys, Stadsbyggnadskontoret (Arbetsmaterial 2022-02-16)

Innehåll

DETALJPLAN FÖR SKOLA VID SMARAGDGATAN.....	1
<i>Planprocessen.....</i>	<i>2</i>
<i>Information.....</i>	<i>2</i>
PLANBESKRIVNING	3
INNEHÅLL	4
SAMMANFATTNING	5
<i>Planens syfte och förutsättningar</i>	<i>5</i>
<i>Planens innebörd och genomförande</i>	<i>5</i>
<i>Överväganden och konsekvenser.....</i>	<i>6</i>
<i>Avvikelser från översiktsplanen.....</i>	<i>7</i>
PLANENS SYFTE OCH FÖRUTSÄTTNINGAR	7
<i>Syfte</i>	<i>7</i>
<i>Läge, areal och markägförhållanden</i>	<i>7</i>
<i>Planförhållanden</i>	<i>8</i>
<i>Mark, vegetation och fauna</i>	<i>9</i>
<i>Kulturhistoria, befintlig bebyggelse och fornlämningar.....</i>	<i>11</i>
<i>Trafik och parkering, tillgänglighet och service</i>	<i>13</i>
<i>Teknik</i>	<i>14</i>
<i>Störningar.....</i>	<i>15</i>
DETALJPLANENS INNEBÖRD OCH GENOMFÖRANDE	15
<i>Bebyggelse.....</i>	<i>16</i>
<i>Trafik och parkering.....</i>	<i>20</i>
<i>Tillgänglighet och service</i>	<i>21</i>
<i>Friytor och naturmiljö.....</i>	<i>22</i>
<i>Sociala aspekter och åtgärder</i>	<i>23</i>
<i>Teknisk försörjning.....</i>	<i>23</i>
<i>Övriga åtgärder.....</i>	<i>26</i>
<i>Fastighetsindelning</i>	<i>30</i>
<i>Huvudmannaskap och ansvarsfördelning.....</i>	<i>30</i>
<i>Fastighetsrättsliga frågor.....</i>	<i>30</i>
<i>Avtal.....</i>	<i>32</i>
<i>Dispenser och tillstånd</i>	<i>33</i>
<i>Tidplan.....</i>	<i>33</i>
<i>Genomförandetid.....</i>	<i>33</i>
ÖVERVÄGANDEN OCH KONSEKVENSER	34
<i>Nollalternativet.....</i>	<i>34</i>
<i>Sociala konsekvenser och barnperspektiv</i>	<i>34</i>
<i>Miljökonsekvenser</i>	<i>36</i>
<i>Ekonomiska konsekvenser av detaljplan.....</i>	<i>39</i>
ÖVERRENSSTÄMMELSE MED ÖVERSIKTSPLANEN	39

Sammanfattning

Planens syfte och förutsättningar

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra byggnation av en utökad F-6 skola, en förskola med 4 avdelningar, fritidslokaler, samt en idrottshall.

Planområdet är beläget i Tynnered, cirka 8 kilometer sydväst om Göteborgs centrum. Översiktsplanen för Göteborgs kommun anger *bebyggelseområde med grön- och rekreationsytor*. Planområdet ingår i riksintresse för högexploaterad kust.



Planområdet

Planens innebörd och genomförande

Planen medger en ny skolbyggnad som kommer vara för cirka 600 elever, varav en särskola. Skolan ska även inrymma tillräckliga ytor för matsal, kök, teknik och övriga ytor, samt rymma plats för att bedriva fritidsverksamhet.

Planen medger förskola. En befintlig förskola med fyra avdelningar finns i dagsläget, dock har befintlig förskola för lite friyta. Planen möjliggör att i framtiden riva förskolebyggnaden och ersätta med en byggnad i två plan med tillagningskök. Förskolan kommer även få tillräcklig friyta.

Planen medger även uppförande av ny fullstor idrottshall.



Illustrationsritning

Överväganden och konsekvenser

Tynnered har idag brist på skolplatser och stadsdelen står inför ett tillskott av ännu fler bostäder. Detaljplanen behövs för att tillgodose skolplatser och förskoleplatser i området.

Skolgården kan nyttjas av närboende barn och ungdomar under kvällar och helger, vilket kan skapa en gemensam neutral arena och en naturlig mötesplats. I närområdet finns också en spontanidrottsplats och andra sammanhängande grönytor.

Skolmiljön utformas med trygghet i centrum. Byggnader har utformats för att minimera antalet gömda hörn och maximerat möjligheten till insyn av boende till skolgården. Angöring för leveranser och renhållningsfordon har utformats så att få gång- och cykelstråk korsas, samt att backning av fordon undviks.

Kommunen har bedömt att ett genomförande av detaljplanen inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Bedömningen har utgått från kriterierna i miljöbedömningsförordningen (SFS 2017:966) 5 §.

Fastighetsnämnden får utgifter för lantmäteriatgärder och kompensationsåtgärder.

Lokalnämnden får utgifter för utbyggnad av kvartersmarken som finansieras med medel som beviljas av kommunstyrelsen efter investeringsprövning. Lokalnämnden får

utgifter för planavgift, byggnation av skola, förskola, idrottshall inklusive evakueringslokaler för verksamheterna under byggtiden. Däröver tillkommer kostnader för utemiljöer inom kvartersmark samt markförberedande åtgärder så som sanering av förorenad mark, geotekniska åtgärder och ledningsflyttar. Lokalnämnden får även utgifter för utförande (utbyggnad) av den gemensamma angöringsytan som omfattas av den blivande gemensamhetsanläggningen samt för anslutning till det kommunala vatten- och avloppsnätet.

Avvikelser från översiktsplanen

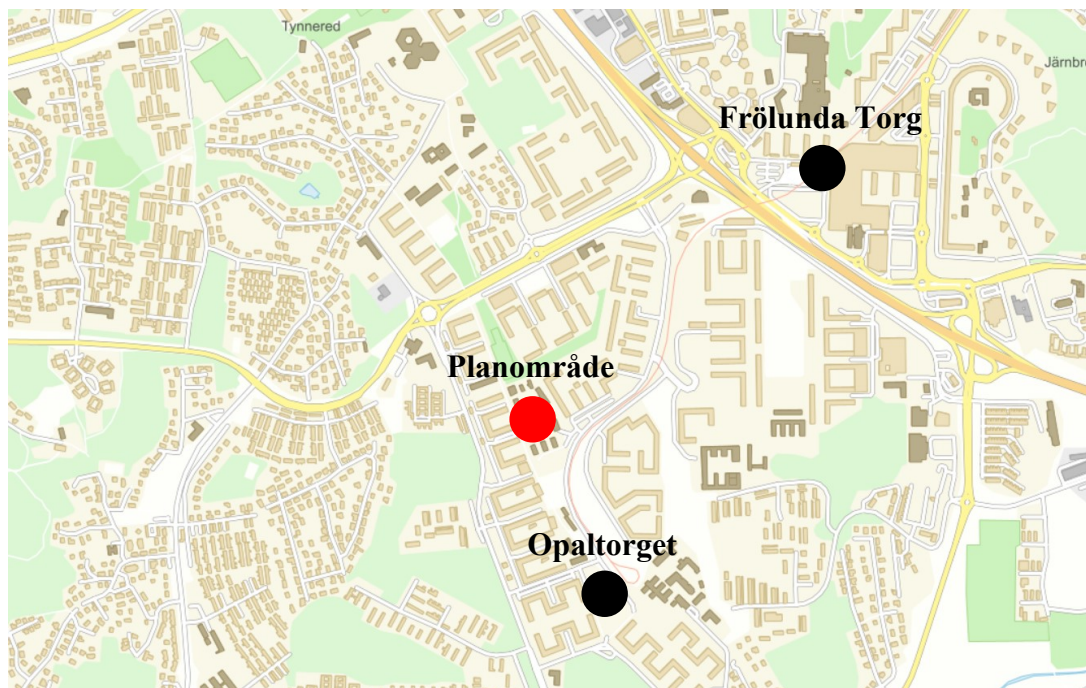
Planen överensstämmer med stadens översiktsplan.

Planens syfte och förutsättningar

Syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra byggnation av en utökad F-6 skola för cirka 600 elever, varav en särskola, fritidslokaler, en idrottshall samt en förskola med fyra avdelningar i två våningar. En utökning av verksamheterna ska bidra till att möta behoven av befintliga och tillkommande bostäder. Detaljplanen reglerar att verksamheterna får en godtagbar mängd fria utomhus. I övrigt medger detaljplanen en flexibel placering av byggnader.

Läge, areal och markägförhållanden



Översiktskarta

Planområdet är beläget i Tynnered, cirka 8 kilometer sydväst om Göteborgs centrum. Planområdet angränsar till bostadsbebyggelse i nord, öst och väst, med ett idrottsområde direkt norrut. Söder om planområdet pågår arbete med stadsutveckling för Opaltorget och Opalparken. Opaltorget är områdets lokala torg och ligger cirka 400 meter söderut.



Planområdet

Planområdet omfattar cirka 2,2 hektar och marken ägs av Göteborgs stad och Stena Fastigheter Tynnered AB.

Fastighetsägare och rättighetshavare framgår av fastighetsförteckningen.

Planområdet omfattar hela fastigheten Tynnered 9:2 samt del av fastigheterna Tynnered 761:687 och Tynnered 13:2. Tynnered 9:2 och Tynnered 761:687 ägs av Göteborgs stad. Tynnered 13:2 ägs av Stena Fastigheter Tynnered AB.

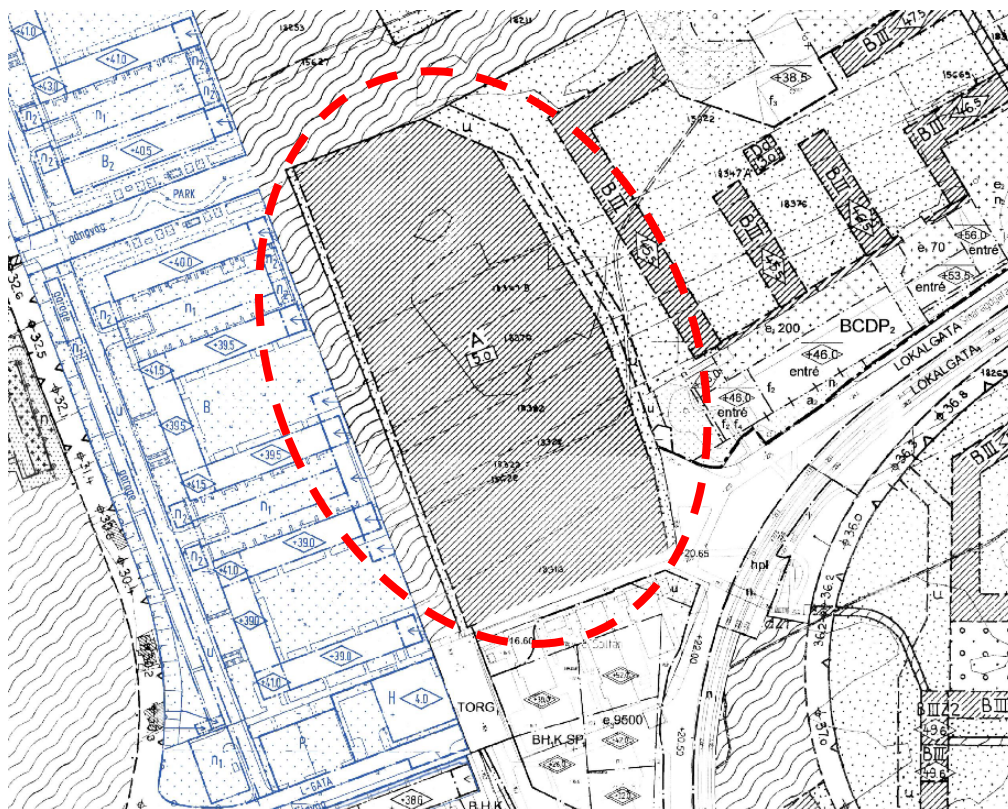
Planförhållanden

Översiktsplanen för Göteborgs kommun anger *bebyggelseområde med grön- och rekreationsytor*.

Planområdet ingår i riksintresse för högexploaterad kust.

För största delen av området gäller detaljplan 1480K-II-3105, som vann laga kraft år 1964. Planens genomförandetid har gått ut. Detaljplanen anger *Allmänt ändamål*. Gällande fastighetsplan 1480K-III-5708 upprättades 1965.

I detaljplanens sydöstra hörn gäller detaljplanerna 1480K-II-5168 och 1480K-2-5402. Den senare har fortfarande genomförandetid som löper.



Planmosaik över gällande detaljplaner

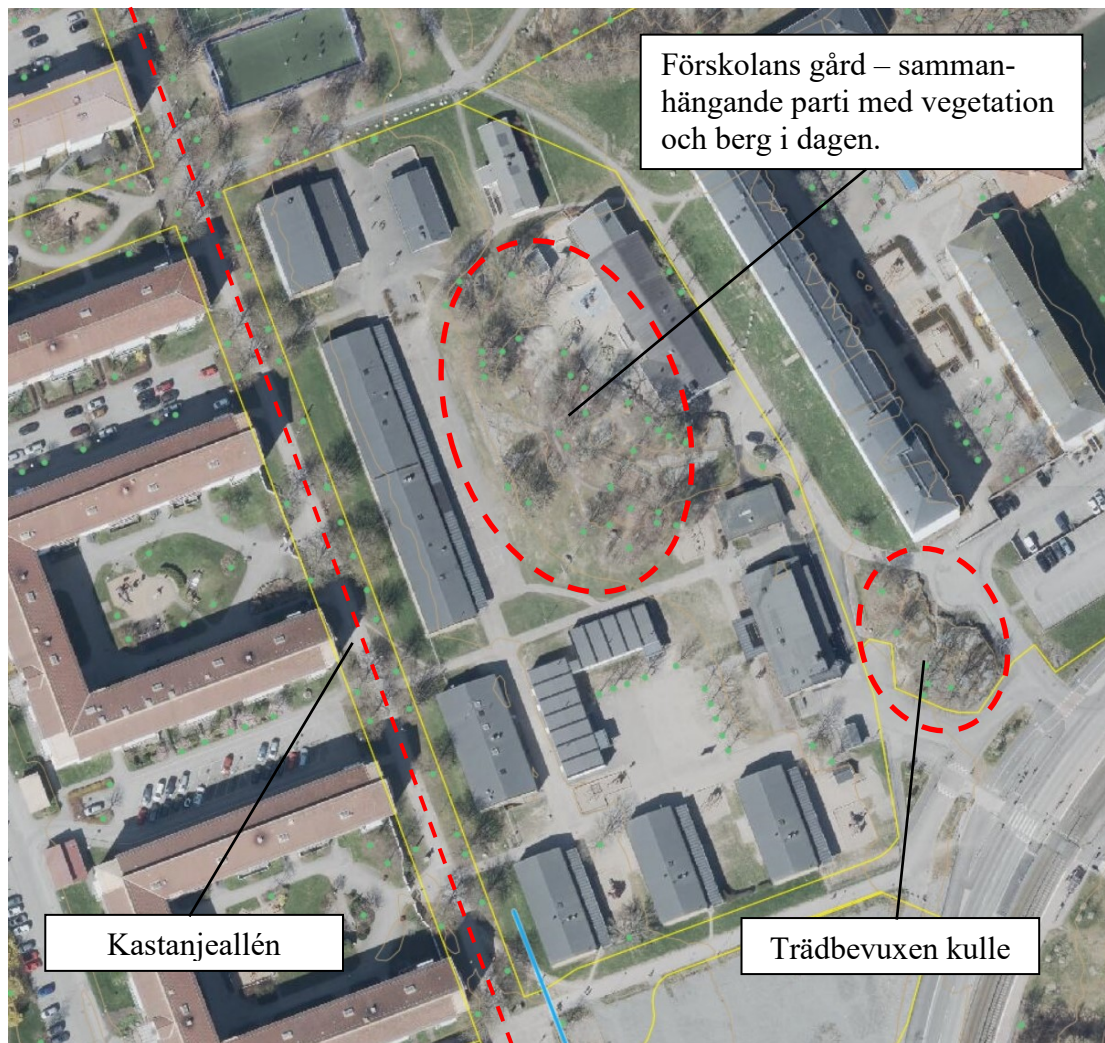
Mark, vegetation och fauna

Skolgården består delvis av hårdgjorda ytor, gräsytor och grusade ytor. På skolgården finns träd planterade i rader. På förskolans gård finns ett samlat parti med fler höga träd och berg i dagen. Även intill angöringen till Smaragdgården finns en trädbevuxen kulle.



Skolbyggnaden möter Kastanjeallén

Längs med hela skolans västra fastighetsgräns löper Kastanjeallén, som är en gång- och cykelväg kantad av kastanjeträd som sträcker sig från Trollbärsvägen i norr och ner till Opaltorget i söder. På grund av sjukdom har flera träd i allén försvunnit i söder, men den nya Opalparken kommer tillföra mer vegetation. Allén omfattas av det generella biotopskyddet enligt miljöbalken 7 kap. 11 §.



Marken inom planområdet har en svag lutning, med högre höjdnivå i nordöst och lägre höjdnivå i sydväst.

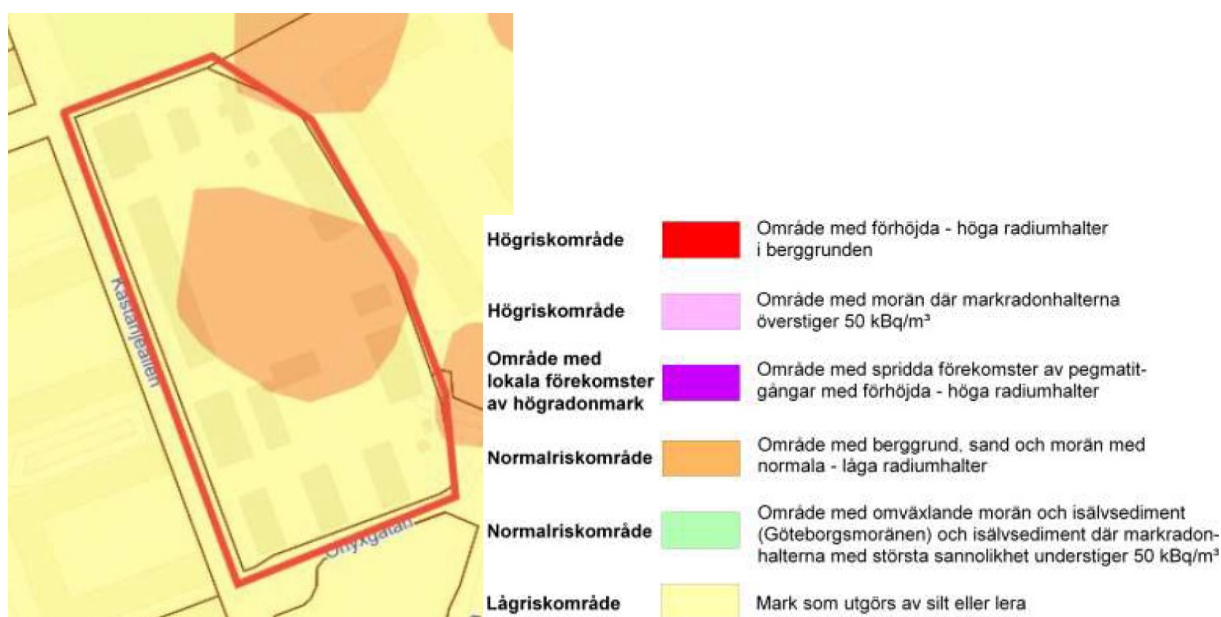
Södra Tynnered är topografiskt starkt uppdelat. Landskapet består av gammal sjöbottnen som är plan, men ur denna reser sig bergspartier med branta sidor.

Enligt jordarts- och jorddjupskartan utgörs jordlagren inom planområdet av lera och berg. Enligt jorddjupskartans bedömning kan lerans mäktighet inom planområdet variera mellan 0 – 20 meter.



Utdrag ur SGU:s jordartskarta

Enligt SGU:s översiktliga radonriskkarta är området klassificerat som låg- till normalriskområde.



Utdrag ur SGU:s översiktliga radonriskkarta

Kulturhistoria, befintlig bebyggelse och fornlämningar

Aktuellt planområde består av Vättedalsskolan, som bedriver undervisning upp till årskurs 6 med cirka 290 elever. Skolan uppfördes år 1968–1969 efter ritningar av arkitekt John Snis. Skolan är uppförd som en paviljongskola med 8 separata byggnader; fem för undervisning, en för expedition och slöjdsalar, en matsalsbyggnad och en idrottssal. Byggnaderna är grupperade kring en central gård med inslag av naturtomt med bergknallar. De ursprungliga skolbyggnaderna är utformade i tidstypisk byggnadsstil, med gula tegelfasader och flacka tak. Vättedalsskolan bedöms som helhet vara en välbevarad och tydlig representant för 1960-talets mindre paviljongskolor. Den funktionsuppdelade grundstrukturen på små, låga byggnader med gult tegel och

flacka pappklädda sadeltak runt en öppen inre gård utgör som helhet en kraftigt värdebevarande struktur. Skolan har på senare tid utökats med tillfälliga lokaler med tidsbegränsat bygglov.



Del av skolans gård. Ursprunglig skolbyggnad med gult tegel till vänster och senare tidsbegränsad byggnad i trä till höger

På tomten inryms Mellangården, den öppna fritidsverksamheten för elever i årskurs 4 – 6, samlingspunkten Kastanjeträffen och en byggnad för keramikverksamhet.



Kastanjeträffen

Inom planområdet finns också en förskola, Smaragdsgatan 28B, som rymmer cirka 70 barn.

Södra Tynnered präglas av enhetliga enklaver av flerbostadshus i tre till fyra våningar. Husen är i huvudsak byggda på 1960-talet med huskroppar grupperade kring gårdar för lek och utevistelse. Lägenhetssammansättningen är bred, men inriktad på barnfamiljer. Områdena är uppbyggda kring trafiksäkra utemiljöer.

De mer storskaliga bostadsbebyggelsen kompletteras i sydöstra delarna av området med radhus och villor. Det befintliga bostadsbeståndet domineras tydligt av bebyggelse från samma tidsperiod och med samma upplåtelseform.

Vid Opaltorget pågår en ombyggnad vilket innebär ett tillskott av drygt 550 nya bostäder, ett nytt parkområde, en ny kyrka, förskola och ett nytt centrum. Delar av Opaltorget börjar bli klara och det nya torget öppnade under hösten 2020. Här finns ett

grundläggande serviceutbud med bland annat matbutik, vårdcentral, familjecentral med mera.



Nytt bostadshus intill planområdet som färdigställs under 2021

Inga kända fornlämningar finns inom planområdet.

Sociala förutsättningar

Tynnered präglas av högt ohälsotal och är sedan 2016 utpekad som ett *särskilt utsatt område* av polisen. Med *särskilt utsatt område* menas ett geografiskt avgränsat område som karaktäriseras av en låg socioekonomisk status där kriminella har en inverkan på lokalsamhället.

Närområdet innehåller främst lägenheter som bostadstyp och hyresrätt som den dominerande upplåtelseformen. Boendet kan karaktäriseras som segregat, bland annat på grund av att bostäderna är samlade i större enheter som är separata från varandra både strukturellt och topografiskt.

I området bor förhållandevis många barn och unga som idag inte är föreningsaktiva och i området saknas bra möjligheter för idrottsverksamhet.

Skolan är en viktig samhällsfunktion i området och, genom Göteborgs Stads arbete med "Skola som arena", ska skolan fungera som samlingspunkt både under och utanför skoltimmarna.

Inom planområdet finns *Kastanjeträffen* och *Mellangården*, som är verksamheter för olika målgrupper i området. *Kastanjeträffen* är idag en boendedriven mötesplats för allmänheten att träffas och anordna aktiviteter. *Mellangården* är en fritidsklubb som drivs av Socialförvaltningen Sydväst. Fritidsverksamheten är mycket betydelsefull för området och de boende.

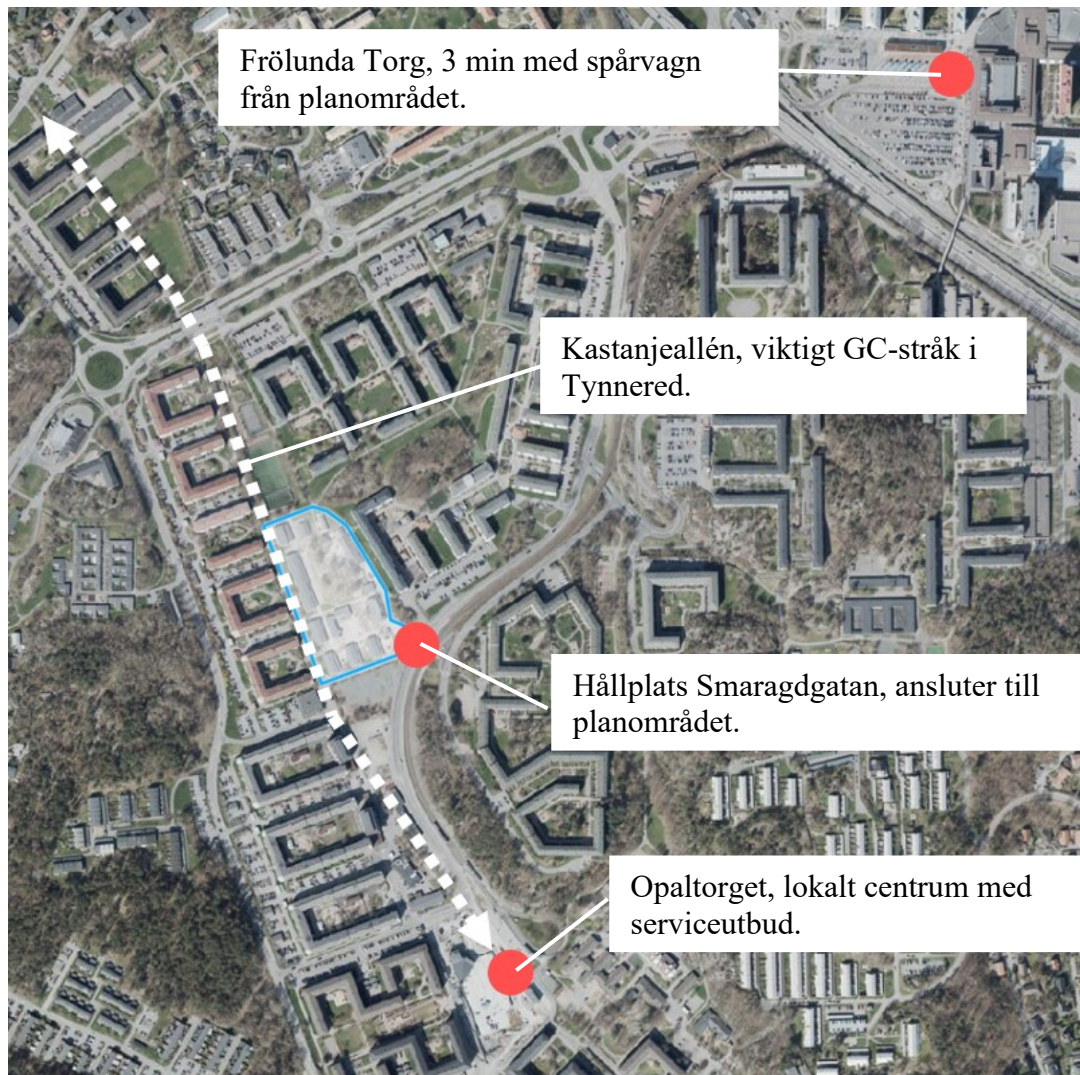
Trafik och parkering, tillgänglighet och service

Angöring till skolan sker idag via Smaragdgratan i sydöst, där det även finns fem parkeringsplatser. I direkt anslutning till skolan finns hållplatsen *Tynnered Smaragdgratan* med två spårvagnslinjer. Tillgänglighet till området med kollektivtrafik anses vara mycket god.

Tynnered är en stadsdel med en konsekvent genomförd trafikseparering. Fram tills nyligen rörde sig biltrafiken och gång- och cykeltrafiken i helt skilda system. Gatunätet är storskaligt och ”utifrånmatat”, vilket innebär att stora bilfria ytor skapas. Ombyggnad av gatunätet har på senare tid skett framför allt kring Ametistgatan för att skapa en mer integrerad miljö. I samband med ombyggnaden togs gång- och cykel-tunneln under spårvägen vid hållplats Smaragd-gatan bort. Tunneln har ersatts med upphöjda övergångsställen.

Kastanjeallén är ett viktigt gång- och cykelstråk i Tynnered.

När Opaltorget står färdigt kommer här finnas grundläggande serviceutbud. Planområdet ligger cirka 1 kilometer från Frölunda Torg.



Teknik

Planområdet är försörjt med allmänt VA-ledningsnät. Skolan och förskolan är anslutna till befintligt fjärrvärmenät. Fastigheten är ansluten till el och tele.

Störningar

Buller

En bullerutredning enligt 4 kap 33a§ bedöms med hänsyn till bullersituationen inte behövas. Skälet motiveras av att trafikbuller på skolgården underskrider 50 dB(A) och således klaras riktvärden för buller, enligt tillgängligt kartmaterial.



Trafikbullerskarta beräknat på 2018 års trafikdata

Luftkvalitet

Luftkvaliteten i området är god.

Detaljplanens innebörd och genomförande

Detaljplanen medger uppförande av ny skolbyggnad. Skolbyggnaden kommer vara för cirka 600 elever i klasserna F-6, varav en särskoleklass. Skolan ska även inrymma tillräckliga ytor för matsal, kök, teknik och övriga ytor, samt ha plats för att bedriva fritidsverksamhet.

För att skolan ska uppnå ramprogram om friytebehov krävs i genomsnitt cirka 17,85 m² friyta per elev. Friytan inom detaljplanen är cirka 10 300 m², vilket ger ett genomsnitt på 17,2 m² friyta per elev. Trots att friytebehovet inte fullständigt klaras, bedöms mängden friyta för den nya skolan vara godtagbar.

I detaljplanen medges förskola. I dagsläget finns en förskola med fyra avdelningar. Befintlig förskolegård är totalt cirka 1400 m², vilken är för lite friyta enligt stadens ramprogram (35 m² friyta per barn). För att få tillräckligt med friyta behöver förskolans gård vara minst 2520 m². I planen möjliggörs en förskolegård om totalt 2660 m², vilket innebär att tillräcklig friyta utomhus uppnås för en förskola med fyra avdelningar i två plan. Detaljplanen möjliggör att i framtiden riva byggnaden och ersätta med en ny byggnad i två plan med tillagningskök.

Detaljplanen medger uppförande av ny fullstor idrottshall. Idrottshallen kommer vara 1880 m² och inkluderar ytor för entré, omklädningsrum och teknik.

Angöring av leveranser och renhållningsfordon till skolan sker via den tillkommande gatan Onyxgatan söder om planområdet. Angöring av leveranser och renhållningsfordon till förskolan sker via en vändplats längs planområdets östra sida. För idrottshallen föreslås att avfallshantering samordnas med skolan eller förskolan.

Kommunen, genom lokalnämnden, är byggherre och ansvarar för utbyggnad av anläggningar inom kvartersmarken, så som exempelvis skola, idrottshall och förskola. Byggherren är även ansvarig för förvaltning av dessa anläggningar. Lokalnämnden ansvarar även för rivning av befintliga anläggningar inom kvartersmarken och evakueringslokaler för verksamheterna under byggtid.

Detaljplanen omfattar ingen allmän plats. Angöringsväg till skolan kommer att anläggas inom ramen för detaljplanen för Opaltorget. I dagsläget omfattas sträckan endast en befintlig gång- och cykelväg.

I öst planläggs marken för *Bostäder* med bestämmelse om gemensamhetsanläggning med anledning av att gångvägen kommer behöva användas för att angöra idrottshallen.

Bebyggelse



Situationsplan

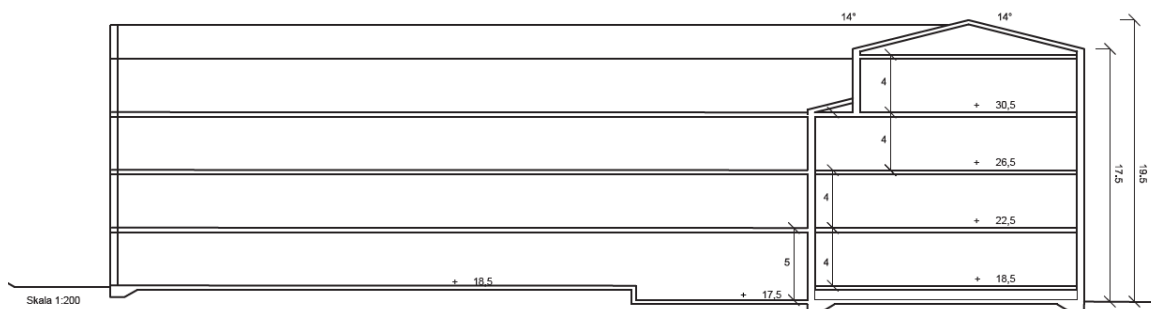
Skola

Huvudbyggnaden enligt skiss är 7720 m² BTA och 2050 m² BYA. Byggnaden med gemensamma lokaler uppförs i fyra våningsplan och byggs samman med skolans hemvistbyggnader som har fyra våningsplan. Särskolans lokaler integreras i hemvistdelen och får egen entré.

Huvudentrén är placerad mot Kastanjeallén, i samband med skoltorget i söder. Entréer riktar sig mot de huvudsakliga riktningarna som elever anländer till skolan. Byggnaden är tydligt placerad från hållplatsläget.

Planområdet innehåller sammanlagt skyddsrum för 285 personer. Dessa skyddsrum, eller motsvarande, behöver fortsatt finnas tillgängliga. Hänsyn måste tas vid senare projektering.

Skolan kommer att ha stor betydelse för närområdet och dess funktion kommer brukas dels under skoltid som utbildningslokal, dels efter skoltid för fritidsverksamhet. Skolans utmärkande storlek i jämförelse med kringliggande bebyggelse, samt dess läge invid en spårvagnshållplats, nära Opaltorget, längs ett populärt gång- och cykels-tråk och mellan olika bostadsenheter i Tynnered kräver att skolan gestaltas mycket omsorgsfullt. Det finns stora värden med att lyfta fram skolväsendet genom arkitektur. Skolan bör betraktas som märkesbyggnad och det är lämpligt att byggnation föregås av parallellt uppdrag eller tävling.



Förskola

I ett första skede planeras befintlig förskola vara kvar men detaljplanen möjliggör att i framtiden riva byggnaden och ersätta med en ny byggnad i två plan med tillag-ningskök.

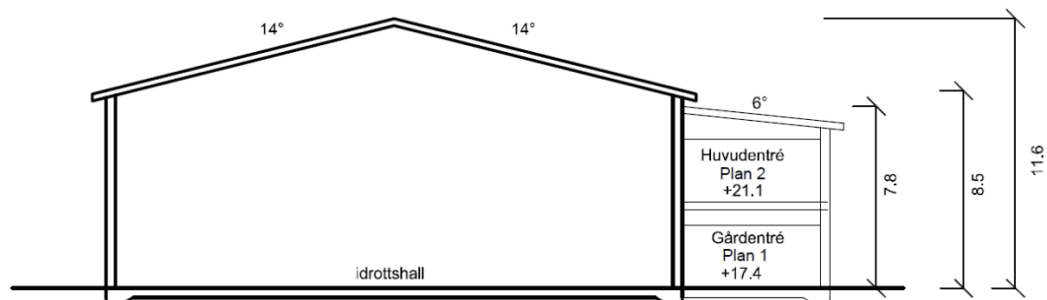
Idrottshall

Byggnaden ska vara en fullstor hall med spelmått 20*40 meter och med åtta om-klädningsrum. Byggnaden kommer vara 1880 m² BTA och 1485 m² BYA. Idrottshal-len ska vara placerad minst 15 meter från den norra trädraden mot parken på grund av skyddsavstånd till träden. Tillgänglig entré är på plan 2.

Idrottshallens placering och storlek har avvägts. Det är lämpligt att placera idrottshal-len i den norra delen av planområdet, där den kan användas i nära samband med spon-tanidrottsområdet norr om skolans fastighet. Det skapas dessutom god uppsikt över skolgårdens samtliga delar. Idrottshallens placering skiljer skolgården och spontanid-rottsplatsen i norr vilket underlättar för läsbarheten i stadsdelens olika funktioner. För att idrottshallens norra fasad inte ska riskera att skapa en otrygg baksida är det positivt

om idrottshallens norra sida utformas med entré eller glasade partier mot Kastanjealléns aktivitetspark. Fasaden som möter parken bör ges en omsorgsfull gestaltning.

Idrottshallen ska fylla skolans behov och byggnaden har anpassats därefter. Idrott- och föreningsförvaltningen samverkar med Lokalförvaltningen för att idrottshallen också ska fungera för föreningsverksamhet. Idrottshallen är tänkt att utgöra en bokningsbar resurs för föreningslivet.

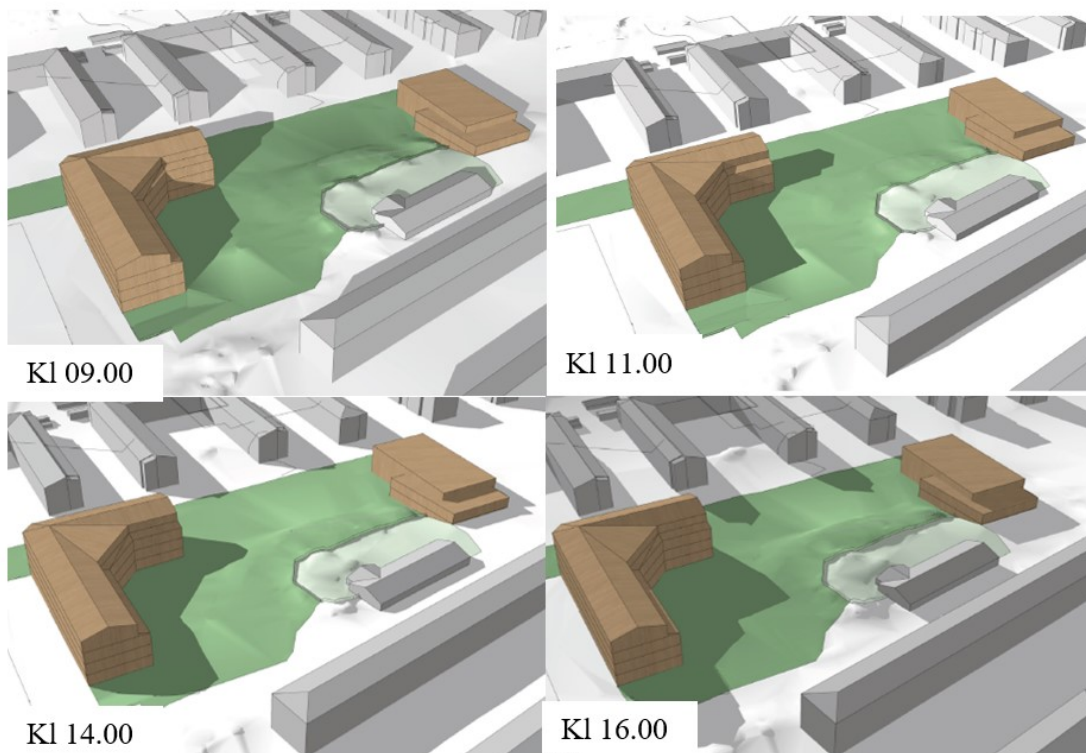


Sektion genom idrottshall

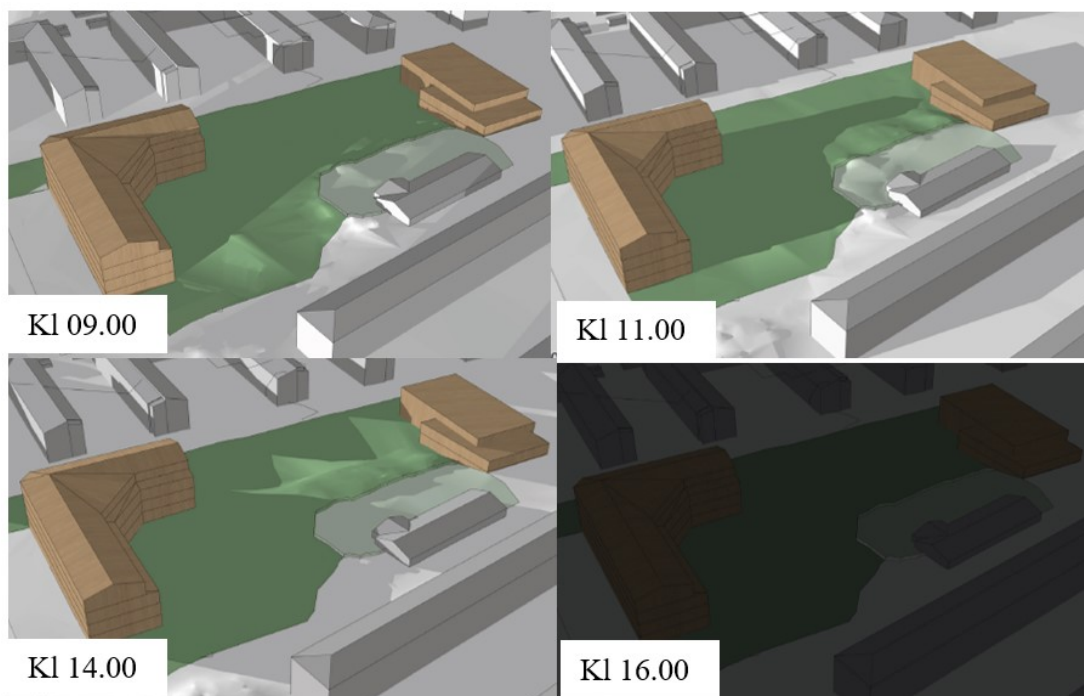
Solstudier

Under sommarhalvåret anses det inte finnas några problem med tillgång till solljus på skolgård och förskolegård. Under vinterhalvåret står solen lägre på himlen och skolans placering i fastighetens södra hörn medför därmed kraftig slagskugga på skolgården.

Den föreslagna skolbyggnadens placering är en avvägning mellan flera faktorer, bland annat gällande trygghet, koppling till gång- och cykelstråk, sammanhängande skolgård med god uppsikt, hållplatsläge och angöring. Slagskuggan innebär dock att skolgården är en mindre attraktiv vistelseyta vintertid. Illustrationen är ett förslag och detaljplanen medger flexibilitet av skolbyggnadens placering.



Solstudier vårdagsjämningen – huvudbyggnad, idrottshall och befintlig förskola



Solstudier 21 november – huvudbyggnad, idrottshall och befintlig förskola

Bevarande, rivning

Vid planens genomförande kommer samtliga befintliga skolbyggnader, samt byggnader för verksamheterna *Kastanjeträffen* och *Mellangården* att rivas. Förskolans byggnad kan i framtiden rivas.



Befintliga skolbyggnader och fritidsverksamheterna Kastanjeträffen och Mellangården markerade med rött kryss planeras rivas. Befintlig förskolebyggnad att eventuellt riva i framtiden är markerad med blå cirkel.

Trafik och parkering

Gator, GC-vägar

För att korsa så få trafikleder som möjligt, läggs ett gångstråk på insidan av skolans östra sida. Detta stråk gör det enkelt att ta sig från hållplatsläget Smaragdsgatan till skolan, förskolan och idrottshallen. Det nya gångstråket ansluter i norr till det befintliga stråket på Stenas fastighet.

Skolområdet är enkelt att ta sig till via Kastanjeallén, vilket är ett viktigt gång- och cykelstråk i Tynnered.

Planen bedöms inte leda till en markant trafikökning i området. Inga nya gator eller gång- och cykelvägar planeras på allmän plats.

Angöring och leveranser

Leveranser till skolan planeras att ske via ny gata i söder, Onyxgatan. Denna gata byggs ut inom ramen för detaljplanen för Opaltorget. Leveranser stannar på markerad plats i illustrationen, längs med skolans fasad.

Leveranser till förskolan sker via en vändslinga i östra delen av fastigheten. Denna angöring delas med Stena Fastigheters parkeringar. Leveranser till förskolan stannar i vändplatsen.

Idrottshallen angörs via stråket längs skolans östra fasad, inom markområdet som kommer omfattas av gemensamhetsanläggning för väg. För att undvika obehörig fordonstrafik längs stråket kommer en bom behöva installeras.

Bilparkering

Enligt stadens riktlinjer för mobilitet och parkering ska det totalt finnas 39 parkeringsplatser, varav 33 avsedda för skolan och sju för förskolan.

En större bilparkering på 27 parkeringsplatser samlas i den södra delen av planområdet, med in- och utfart mot ny gata, Onyxgatan, som byggs ut inom ramen för detaljplanen för Opaltorget.

Vid angöring och vändplats för leveranser för förskolan finns 12 parkeringsplatser; varav en är parkering för rörelsehindrade (PRH) till förskolan.

Vid angöringen till idrottshallen finns en parkering för rörelsehindrade.

I anslutning till angöringen har Stena fastigheter skapat 12 parkeringsplatser. Dessa parkeringar delar angöring till skolan och förskolan.



Samtliga 39 parkeringsplatser enligt riktlinjer för parkering ryms inom skolans fastighet

Cykelparkering

Enligt stadens riktlinjer för mobilitet och parkering ska det totalt finnas 130 cykelparkeringsplatser. Cykelparkeringar har placerats i strategiska lägen och vid fastighetens hörn. Alla cykelparkeringsplatser ryms inom fastigheten.

Tillgänglighet och service

Tillgängligheten med kollektivtrafik bedöms som god. Projektet medför inga förändringar avseende kollektivtrafiken.

Tillskottet av skol- och förskoleplatser, samt tillgång till idrottshall, som planen medför ökar tillgängligheten på kommunal service i Tynnered.

Friytor och naturmiljö

Friytor

Stadens ramprogram anger att mängden friyta (utomhus) per barn i förskola bör uppnå minst 35 m² per barn. I planen möjliggörs en förskolegård om totalt 2660 m², vilket innebär att tillräcklig friyta utomhus uppnås för en förskola med fyra avdelningar i två plan.

Enligt stadens ramprogram ska mängden friyta (utomhus) för elever i årskurs F-3 samt särskola ha en friyta om minst 20 m² per elev. För elever i årskurs 4–6 ska mängden friyta utomhus vara 15 m². Beräknat på förutsatt antal elever ska det i genomsnitt finnas 17,86 m² friyta per elev. Friytan inom detaljplanen är cirka 10 300 m², vilket ger ett genomsnitt på 17,2 m² friyta per elev.

Naturmiljö

Skolan, förskolan och dess gårdar anses inte påverka någon naturmiljö med höga naturvärden negativt. Ett mindre parti med berg i dagen och träd i kluster finns inom planområdet, vilket i stort bedöms kunna bevaras. Detta har en naturlig växtlighet, vilket kan erbjuda spännande lekmiljöer för barnen.

I den norra delen av planområdet finns en biotopskyddad trädallé. Två träd inom allén, båda av arten parklind, bedöms påverkas av exploateringen. Åtgärden kräver dispens från biotopskyddet. Utanför planområdet finns en kastanjeallé. Vid rivning av skolbyggnader intill allén behöver rivning ske inifrån planområdet för att träden inte ska riskera att skadas av fordon och dylikt. Allén är angripen av en art av Phytoftora, en smitta som finns i marken, eventuell överskottsjord i trädens rotzon ska därför hanteras i samråd med trädvårdsexpert.



Mindre parti med träd i kluster och berg i dagen

Sociala aspekter och åtgärder

Planen medför en möjlighet för fler skolplatser i ett område som har stort behov av det.

Skolan är en del av *Skolan som arena*, vilket är ett initiativ från Göteborgs stad där skolor öppnas upp på kvällarna för att kunna erbjuda barn en mötesplats. Detta sker i samarbete med andra aktörer och syftet är att ge barn och ungdomar en meningsfull fritid, en hälsosam vardag och ett tryggt sammanhang att umgås i. I aktuell skola, Vättedalsskolan, samverkar Göteborgs stad, Stena Fastigheter, Räddningsmissionen och Önnereds HK för att engagera barnen utanför skoltid inom idrott, hälsa och studier.

Skolan ska vara samlingsplats för flera aktiviteter som engagerar barn och boende i närområdet. Därmed kommer den nya skolan att ha en viktig social funktion för Tynnered. Lokaler i skolan kommer att finnas tillgängliga för föreningar och fritidsverksamheter att använda när de inte brukas för skoländamål.

Tynnered har saknat lokal för att kunna bedriva sportverksamhet. Den nya idrottshallen kommer bidra till bättre möjligheter för sportföreningar i området. Att fler unga engagerar sig i föreningar är positivt, då det kan leda ungdomar bort från osunda aktiviteter. En mer aktiv fritid ökar hälsan hos unga i Tynnered. Idrottshallens storlek är anpassad för skolans verksamhet men hallen kommer att vara bokningsbar för föreningslivet, genom Idrott- och föreningsförvaltningens samarbete med Lokalförvaltningen.

En omfattande social konsekvensanalys och barnkonsekvensanalys (SKA/BKA) har tagits fram i samband med detaljplanearbetet. Tillsammans med Socialförvaltningen Sydväst, Lokalförvaltningen, Stadsledningskontoret, Grundskoleförvaltningen, samt förvaltningar inom detaljplanens projektgrupp, har planens påverkan på den sociala aspekten analyserats och barnens bästa satts i fokus. Resultatet från SKA/BKA beskrivs under ”Sociala konsekvenser och barnperspektiv”.

Teknisk försörjning

Dagvatten

En dagvatten- och skyfallsutredning har tagits fram (Kretslopp och vatten 2022-03-31).

Efter exploatering avleds dagvatten till recipienten Askims fjord. Askims fjord är klassad som mycket känslig recipient i och med att det är ett havsområde vars ekologiska och kemiska status behöver säkerställas. Miljöförvaltningen i Göteborg har klassat riktvärden beroende på känsligheten i mottagande recipient. Efter föreslagna reningsåtgärder understiger föroreningshalter från planområdet riktvärden för samtliga ämnen förutom fosfor. Att understiga riktvärden för fosfor anses inte möjligt inom området utan att väldigt omfattande reningsanläggningar anläggs, vilket inte anses som kostnadseffektivt. Mängden av samtliga föroreningar kommer att minska i och med föreslagna åtgärder i jämförelse med befintliga förhållanden.

Planförslaget medför ingen ökad andel hårdgjorda ytor. Flöden från planområdet väntas öka till följd av pågående klimatförändringar. Kapaciteten i befintligt ledningssystem nedströms planområdet för dimensionerande 20-årsregn är begränsad vilket även

gäller för ett 10-årsregn. I och med att åtgärder föreslås för att omhänderta 10 mm nederbörd förväntas flödena från planområdet att minska efter exploatering. Det föreslås däremot att ta ett helhetsgrepp inom området och utreda övergripande åtgärder för att avhjälpa problemen med begränsad flödeskapacitet.

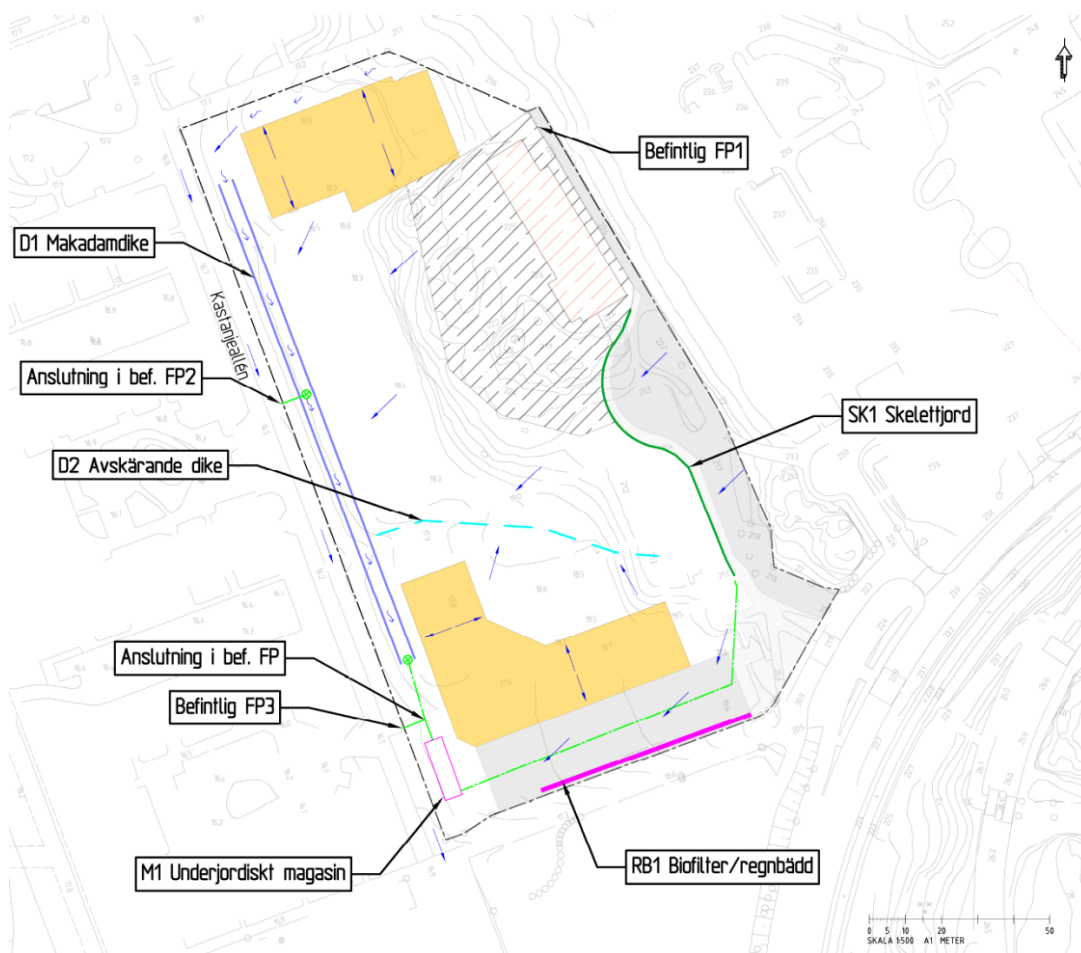
Åtgärder

Befintlig mark där skolgård planeras har ett fall i sydvästlig riktning. Utifrån antagande om att befintliga marknivåer till stor del upprätthålls efter exploatering föreslås ett makadamdike anläggas längs med den västra planområdesgränsen som övertäcks med vegetation. I diket fördröjs dagvattnet och rening uppkommer, främst genom avskiljning av partikelbundna föroreningar. Ett avskärande rinnstråk föreslås för att ytligt avleda dagvattnet till makadamdiket och leda vatten vid skyfall bort från byggnaden.

Trafikerade ytor, som angöring och lastzon, bedöms ge upphov till den största föroreningsbelastningen och är av störst vikt att avvattna till reningsanläggning av dagvattnet. Dagvatten från parkeringen föreslås avledas till regnbädd/biofilter för att möjliggöra reningsprocesserna sedimentation och filtrering och på så sätt säkerställa tillräcklig rening. Rening uppkommer när dagvatten får infiltrera och rinna igenom växtjorden.

Dagvatten från angöringsytor i öst föreslås avledas till yta som utformas för vegetation och för rening och fördröjning. Hanteringen kan förslagsvis ske i trädrader med skelettjord som anläggs längs den nya gång- och cykelvägen.

Ett underjordiskt magasin föreslås placeras under skoltorget för att omhänderta dagvatten från byggnadens tak och torget.



Föreslagen dagvatten- och skyfallshantering. Blå pilar visar flödesriktning

Skyfall

Föreslagen exploatering och skyfallsåtgärder bedöms inte omöjliggöra de åtgärder som nämns i strukturplanen och bedöms ej förvärra nedströms förhållanden. Med en höjdsättning som anpassas för skyfall bedöms planen uppnå de krav som ställs för ny bebyggelse i *Tematiskt tillägg för översvämningsrisker (TTÖP)*. Planen bedöms sammantaget klara riktlinjer i TTÖP:en.

Vatten och avlopp

Planområdet är väl försörjt med allmänt VA-ledningsnät, det finns befintliga anslutningar till fastigheten, anslutning kan ske till Kastanjeallén. Inför byggnation ska berörd fastighetsägare/exploatör kontakta Kretslopp och vatten för information om de tekniska förutsättningarna avseende VA-anslutningen.

Värme

Förskolan och skolan är idag anslutna till befintligt fjärrvärmenät med tre undercentraler för fjärrvärme. Göteborg Energi AB har meddelat vid förprövning att det finns kapacitet att ansluta en ny större skola.

El och tele

Beställning av utsättning respektive undanflyttning av ledningar ska ske till Göteborgs Energi Nät AB i god tid innan arbetena ska påbörjas. Vid utförande av arbeten i närheten av Göteborgs Energi Nät AB:s anläggningar ska bestämmelser för markarbeten vid elkablar följas.

Avfall

Princip för angöring av avfallsfordon till skolan och förskolan sker på samma sätt som för leveranser, beskrivet ovan. Dragväg från fordon till både skola och förskola understiger 25 meter. Backning av fordon förekommer inte.

Tömningsspunkt för skolkökets och förskolekökets fettavskiljare placeras intill angöringsplats för tömningsbil. Maximal slanglängd för tömningsbil är 20 meter.

Vändplatsen vid förskolan dimensioneras för sopbil.

för idrottshallen bedöms kunna hanteras genom samordning med skolans eller förskolans avfallshantering. Hur det kommer ske i detalj behöver hanteras vid planens genomförande.

Övriga åtgärder

Geotekniska åtgärder

Geotekniskt utlåtande utfördes av Fastighetskontoret (2020-09-22) för att visa att exploateringen är möjlig. En kompletterande utredning gjordes av Fastighetskontoret (2021-12-03) angående risk för blocknedfall.

Sammanfattning

Marken inom föreslaget planområde bedöms som lämplig för planerad exploatering. Det kommer med största sannolikhet att krävas sprängningsarbeten för grundläggningen av byggnader och även för rörgravar i vissa delområden. Grundläggningen av byggnaderna kommer förmodligen till största delen utföras med pålgrundläggning samt på plansprängt berg.

Det föreligger inga stabilitetsproblem för marken inom planområdet idag eller efter den planerade byggnationen, i samband med exploateringen kan lokalstabiliteten för djupare schakter behöva beaktas.

För ledningar och trafikerade ytor inom delar med större lerdjup krävs sannolik grundförstärkning t.ex. lättfyllning. Någon form av utjämning rekommenderas vid övergångar mellan pålade konstruktioner och omgivande mark, vid exempelvis entréer, för att hantera sättningsdifferenser. Ledningar till pålgrundlagda byggnader bör förses med flexibla kopplingar för att förhindra ledningsbrott vid eventuella sättningar av omkringliggande mark.

Risikanalys

Vid en exploatering av markområdet har följande risker identifierats och som måste beaktas både under byggskedet och för de slutligen färdigställda anläggningarna:

- Vid schaktnings- och packningsarbeten, påslagning samt vid tunga transporter mm skall det beaktas hur omgivningen kommer att påverkas avseende markrörelser, vibrationer, damm, buller mm.
- Naturligt lagrad jord inom tomten kan vara tjälfarlig och flytbenägen vid vattenmättat tillstånd.
- Alla schaktarbeten för byggnader och ledningsgravar ska bedrivas med hänsyn till aktuell jordarts geotekniska egenskaper och rådande grundvattenyta.
- Runt området och planerad byggnation är det viktigt med ett väl fungerande dagvattensystem.
- Vid utskiftning av otjänlig jord inför grundläggning av byggnaden skall schaktbottenbesiktning utföras av geotekniskt sakkunnig personal och dokumenteras innan ny fyllnadsjord påförs och packas.
- Grundläggningsarbetet kommer att innebära många och tunga transporter genom bostadsområde med begränsat utrymme.

Blocknedfall

Den geotekniska utredningen har kompletterats gällande blocknedfall och bergsstabilitet. Den västra slänten i det centrala bergsområdet har ett potentiellt riskblock. Övriga slänt- och bergsytor som påverkar eller kan påverkas av detaljplaneområdet bedöms som stabila avseende bergras och för dessa föreligger inte någon risk för blockutfall.



Läge för potentiellt riskblock (Block 1)

Det potentiella riskblocket är ett avlångt block på ca 1x0,4x0,4 m och väger uppskattningsvis cirka 400 kilo. Blocket är känsligt för frostsprängning och rotsprängning då växtlighet redan trängt in bakom blocket. Blocket har en fallhöjd på cirka 1,5 meter och utfallsrisken bedöms som låg till måttlig. Det utgör ingen risk för närliggande byggnader, däremot kommer blocket vid eventuellt utfall sannolikt glida ut på skolgården.

Trots att utfallrisken är låg till måttlig, så är konsekvensen vid ett eventuellt utfall allvarlig. För att garantera en säker miljö på skolgårdsområdet har ny planbestämmelse införts som säkerställer att blocket skrotas ner.

Markmiljö

En markmiljöteknisk undersökning har tagits fram av Fastighetskontoret (2020-08-18).

Av resultaten framgår att föroreningshalterna i marken generellt är mycket låg i området. Utifrån resultaten av undersökningen görs följande tolkning avseende markföroreningar:

- Mycket låga halter tungmetaller och PAH har uppmätts i fyllnadsmassor, inga halter är över KM (känslig markanvändning).
- Naturlig lera kan betraktas som ren även om kobolthalter kring KM förekommer naturligt.
- PCB har uppmätts i halter i nivå med eller strax över KM i yttlig jord vid två hus. Detta är sannolikt en kontaminering av de tidigare PCB-fogarna som sanerades under 2008. Invid de övriga husen har ingen PCB uppmätts i halter över laboratoriets detektionsgränser.
- Ingen tjärasfalt har påträffats och asfalten i området bedöms vara bitumenasfalt.

Det bedöms inte föreligga några hälso- eller miljörisker avseende markföroreningar vid planerad markanvändning (skola och förskola). Inga kompletterande undersökningar bedöms vara motiverade för antagande av detaljplan. I samband med kommande schaktarbeten invid befintliga byggnader ska mulljord kontrolleras avseende eventuell förekomst av PCB. Kontaminerade massor ska omhändertagas. Inför markarbeten ska en anmälan om schakt i förorenad jord upprättas i god tid (minst sex veckor) innan schaktstart.

En utökad undersökning avseende radon i mark kan behövas inför kommande byggnationer för att kunna uppföra byggnader på ett säkert sätt.

Arkeologi

Inga registrerade fornlämningar finns inom planområdet.

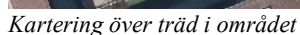
Stadsbyggnadskontorets bedömning är att en arkeologisk utredning inte behövs, med hänvisning till att aktuellt område undersöktes på 1960-talet, när det bebyggdes. Bedömningen är avstämd med länsstyrelsen, 2020-02-28, som delar kontorets bedömning.

Buller

En bullerutredning enligt 4 kap 33a§ bedöms med hänsyn till bullersituationen inte behövas. Skälet motiveras av att trafikbuller på skolgården underskrider 50 dB(A) och således klarar riktvärden för buller, enligt tillgängligt kartmaterial.

En platsbedömning för luftmiljöutredning har tagits fram tillsammans med Miljöförvaltningen. Resultatet visar att luftkvaliteten är tillräckligt god och en luftmiljöutredning behöver inte genomföras.

Vid exploateringar ska man i första hand försöka undvika eller minimera påverkan. Först om detta inte är möjligt ska kompensation övervägas. En utvärdering av behovet av kompensationsåtgärder har gjorts i samråd med berörda kommunala förvaltningar. Värdet *lokalklimat*, i form av skugga, och värdet *pollinering* behöver kompenseras. Park- och naturförvaltningen bedömer att 18 träd (16 lönnar, 1 körsbärsträd och 1 apel) som samtliga är arter som är viktiga för pollinering bedöms behöva tas bort. 14 av dessa står i dag på skolgården och bidrar med beskuggning. För att kompensera för värdena föreslår Park- och naturförvaltningen att de 18 träd som påverkas av planen ska ersättas med 18 nya träd eller annan växtlighet med samma funktion. För att främja ekosystemtjänsten pollinering är det viktigt att plantera en variation av arter, som blommor vid olika tidpunkter på säsongen. Några förslag på lämpliga arter är *Salix* (pil eller vide), *Malus* (apel eller äpple), enstaka *Prunus* (körsbär eller hägg), *Sorbus* (rönn) och *Acer* (lönn). Lämpligen placeras samtliga träd inom skolgården för att bidra med skugga – eller åtminstone 14 – för att kompensera för befintligt värde. Lokalförvaltningen kommer inför bygglovet att göra en fördjupad bedömning av behovet av kompensationsåtgärder, och då gå mer in i detalj på vad som ska kompenseras och på vilket sätt förlorade värden ska kompenseras.



Grönytefaktor

Lokalförvaltningen har utfört en beräkning av skolans grönytefaktor (2022-01-20). Beräkningarna utgår från stadens statistiska genomsnitt för utemiljöer för grundskolor. Halva takytan antas ha tunt sedumtak och resten antas vara solceller.

Målvärdet för grönytefaktor är 0,35. Målet grundar sig i markanvändningen (Relativt tät blandstadsbebyggelse) och vart i staden planen är (Mellanstaden). Målvärdet överensstämmer med Miljöförvaltningens samrådsyttrande.

Lokalförvaltningens beräkningar av planförslaget pekar på en grönytefaktor på 0,37 och planen når därmed målet.

Fastighetsindelning

Fastighetsplan 3–5708 upphör att gälla när detaljplanen vinner laga kraft.

Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

Anläggningar inom allmän plats

Ingen allmän platsmark ingår i planområdet. I anslutning till planområdet finns allmän plats med kommunalt huvudmannaskap. Det innebär att kommunen ansvarar för utbyggnad och framtida drift och underhåll av angränsande allmän plats.

Anläggningar inom kvartersmark

Lokalnämnden ansvarar för och bekostar utbyggnad av anläggningar inom kvartersmarken.

Lokalnämnden och ägaren till fastigheten Tynnered 13:2 (Stena Fastigheter Tynnered AB) ansvarar för utbyggnad av den blivande gemensamhetsanläggningen inom planområdet.

Anläggningar utanför planområdet

Detaljplanen föreskriver ingen utbyggnad av allmän plats utanför planområdet. Detaljplanen förutsätter utbyggnad av allmän plats utanför planområdet i form av iordningsställande av allmänplatsgata direkt söder om skolfastigheten vilken kommer utgöra angöring till skolan.

Drift och förvaltning

Kommunen, genom lokalnämnden, ansvarar för framtida drift och underhåll av skola, förskola, idrottshall och övriga anläggningar inom kvartersmarken.

Deltagande fastigheter i blivande gemensamhetsanläggning ansvarar för framtida drift och underhåll av de anläggningar som ingår i gemensamhetsanläggningen.

Fastighetsrättsliga frågor

Mark ingående i allmän plats, inlösen

Detaljplanen omfattar ingen allmän plats, varpå det inte föreligger något behov av inlösen av mark.

Fastighetsbildning

Fastighetsbildning ska ske i enlighet med detaljplanen så att det aktuella markområdet för skoländamål utgör en egen fastighet. Den definitiva utformningen fastigheten fastställs i samband med lantmäteriförrättningen.

Före beviljande av bygglov ska fastighetsbildningen vara genomförd.

Gemensamhetsanläggningar

En gemensamhetsanläggning är en anläggning som är gemensam för två eller flera fastigheter. Gemensamhetsanläggning inrättas inom ramen för en lantmäteriförrättning, en anläggningsförrättning, som handläggs av lantmäterimyndigheten. Förutsättningarna för att inrätta, ändra och upphäva gemensamhetsanläggningar regleras i anläggningslagen. Gemensamhetsanläggning inrättas genom att lantmäterimyndigheten fattar anläggningsbeslut. Villkor för inrättande av gemensamhetsanläggning regleras i anläggningslagen och bildas genom en anläggningsförrättning. I lantmäteriförrättningen beslutar lantmäterimyndigheten om gemensamhetsanläggningens ändamål, läge och storlek med mera. När gemensamhetsanläggning inrättas bestäms även vilka andelstal som de ingående fastigheterna ska ha. Ett andelstal ska spegla utförande och ett driften, om det inte går att använda samma andelstalsserie för båda. Andelstalet för utförande ska relatera till respektive fastighets nytta av anläggningen. Ett anläggningsbeslut gäller tills vidare. Anläggningsfråga kan tas upp till prövning vid ny förrättning under vissa begränsade förutsättningar, bland annat om det föreligger ändrade förhållanden som väsentligt inverkar på frågan.

Detaljplanen medför behov av bildande av gemensamhetsanläggning för en gemensam angöringsyta där det bedöms lämpligt att fastigheterna Tynnered 9:2 (skolfastigheten) och Tynnered 13:2 deltar. Gemensamhetsanläggningen avser området för den gemensamma angöringen i den östra delen av planområdet. Syftet med bildande av gemensamhetsanläggning är att skapa en långsiktig rättighet för båda fastigheternas rätt att använda vägen.

Servitut

Inom planområdet finns inga befintliga servitut. Detaljplanen bedöms inte ge upphov till nya servitutupplåtelser.

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. Område för allmänna ledningar har markerats med **u** på plankartan. Respektive ledningsägare ansöker om ledningsrätt för ledningar inom detta område.

Vid överlåtelse av kommunägd mark regleras i genomförandeavtalet att exploatören 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.

Inom planområdet finns inga befintliga ledningsrätter. Inom kommunägda fastigheter kan dock finnas ledningar som omfattas av markupplåtelseavtal mellan Göteborg Stad och Göteborg Energi som reglerar Göteborg Energikoncernens ledningar inklusive tillhör i Göteborgs Stad.

Ansökan om lantmäteriförrättning

Respektive ledningsägare ansvarar för ansökan om lantmäteriförrättning avseende bildande av ny ledningsrätt.

Kommunen, genom fastighetsnämnden, ansöker om och bekostar erforderlig fastighetsbildning avseende fastighetsreglering av kvartersmark för skoländamål. Kommunen, ansöker även om bildande av gemensamhetsanläggning samt eventuell ledningsrätt för VA-ledningar.

Fastighetsrättsliga konsekvenser

Fastighet	Erhåller mark	Avstår mark	Markanvändning
Tynnered 9:2	Ca 500 kvm	Ca 650 kvm	Kvartersmark skola Gemensamhetsanläggning
Tynnered 761:687		Ca 500 kvm	Kvartersmark skola
Tynnered 13:2		Ca 520 kvm	Gemensamhetsanläggning
Blivande gemensamhetsanläggning	Ca 1 170 kvm		Gemensamhetsanläggning

Avtal

Befintliga avtal som berörs

Fastigheten Tynnered 9:2 omfattas av ett kommuninternt avtal där fastighetsnämnden upplåter mark till lokalnämnden för skoländamål. Avtalet behöver förändras i och med detaljplanen till att omfatta hela ytan för skoländamål.

Inom Tynnered 9:2 finns även ett avtal för ledning till förmån för Göteborg Energi AB. Avtalet omfattar ledning för fjärrvärme och optokablar vid Smaragdgan. Ledningen bedöms inte påverkas av detaljplanen.

Avtal mellan kommun och exploatör

Lokalnämnden är byggherre och ansvarar således för utbyggnaden på kvartersmarken. Ett kommuninternt markupplåtelseavtal ska upprättas mellan fastighetsnämnden och lokalnämnden.

Avtal mellan kommun och övriga fastighetsägare

Avtal om fastighetsbildning (överenskommelse om bildande av gemensamhetsanläggning) ska upprättas mellan fastighetsnämnden och Stena Fastigheter Tynnered AB.

Avtal mellan ledningsägare och exploatör

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

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

Dispenser och tillstånd

I den norra delen av planområdet finns en biotopskyddad trädallé. Två träd inom allén, båda av arten parklind, bedöms påverkas av exploateringen. Allén omfattas av det generella biotopskyddet enligt miljöbalken 7 kap. 11 §. Inom ett biotopskyddsområde får man inte bedriva en verksamhet eller vidta en åtgärd som kan skada naturmiljön, så som ingrepp i trädens rotzon, trädstam och trädkrona utan dispens från länsstyrelsen. Om det finns särskilda skäl, får dispens från förbudet ges i det enskilda fallet. En ansökan om dispens ska lämnas in till länsstyrelsen mellan samråd och granskning. Beviljat tillstånd ska finnas innan detaljplanen antas.

Tidplan

Samråd: 2 kvartalet 2021

Granskning: 1 kvartalet 2022

Antagande: 2 kvartalet 2022

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

Förväntad byggstart: 3 kvartalet 2022

Färdigställande: 2 kvartalet 2025

Utbyggnad av kvartersmarken ska samordnas med genomförandet av detaljplanen för Opaltorget. Tidpunkten för utbyggnad är beroende av samordning med bygglogistik i närområdet och iordningsställande av omgivande allmän plats.

Detaljplanen avses byggas ut i etapper, där skola och idrottshall byggs ut i den första etappen med förväntat färdigställande tredje kvartalet 2024. Förskolan förväntas inte ersättas i ett inledande skede utan bygggrätten kommer nyttjas när lokalnämnden bedömer att det finns behov av att ersätta den befintliga förskolebyggnaden.

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

Nollalternativet

Tynnered har idag brist på skolplatser och stadsdelen står inför ett tillskott av fler bostäder. Om planen inte genomförs kommer Vättnedalsskolan fortsatt bestå av tekniskt uttjänta lokaler, som i framtiden inte längre skulle kunna brukas. Dessutom kommer det behov av skolplatser som finns och tillkommer i området, inte att tillgodoses samt att friytor kommer fortsatt vara otillräckliga. Skolans utformning fortsätter ha gömda skrymslen och trånga passager som kan bidra till en känsla av otrygghet i området.

Stadsdelen har en rad föreningar som väntar på att kunna etablera sig i området och kunna bruka lokaler och idrottshallar. Kapaciteten på befintliga lokaler och hallar är inte tillräckligt hög, vilket resulterar i färre fritidsaktiviteter och sysselsättning för barn och unga. Detta problem kvarstår om planen inte genomförs.

Ett nollalternativ skulle innebära att en välbevarad och tydlig representant för 1960-talets mindre paviljongskolor bevaras.

Sociala konsekvenser och barnperspektiv

Skolan är en del av *Skolan som arena*, vilket är ett initiativ från Göteborgs stad där skolor öppnas upp på kvällarna för att kunna erbjuda barn en mötesplats. Detta sker i samarbete med andra aktörer och syftet är att ge barn och ungdomar en meningsfull fritid, en hälsosam vardag och ett tryggt sammanhang att umgås i.

Skolan ska vara samlingsplats för flera aktiviteter som engagerar barn och boende i närområdet. Därmed kommer den nya skolan att ha en viktig social funktion för Tynnered. Lokaler i skolan kommer att finnas tillgängliga för föreningar och fritidsverksamheter att använda när de inte brukas för skoländamål.

Tynnered har saknat lokal för att kunna bedriva sportverksamhet. Den nya idrottshallen kommer bidra till bättre möjligheter för sportföreningar i området. Att fler unga engagerar sig i föreningar är positivt, då det kan leda ungdomar bort från osunda aktiviteter. En mer aktiv fritid ökar hälsan hos unga i Tynnered.

Idrottshallen ska fylla skolans behov och byggnaden har anpassats därefter. Idrott- och föreningsförvaltningen samverkar med Lokalförvaltningen för att idrottshallen också ska fungera för föreningsverksamhet. Idrottshallen är tänkt att utgöra en bokningsbar resurs för föreningslivet.

En omfattande SKA/BKA-analys har tagits fram i samband med detaljplanearbetet. Tillsammans med Socialförvaltningen Sydväst, Lokalförvaltningen, Stadsledningskontoret, Grundskoleförvaltningen, samt förvaltningar inom detaljplanens projektgrupp, har planens påverkan på den sociala aspekten analyserats och barnens bästa satts i fokus.

Med syfte att förbättra processen för SKA/BKA mellan detaljplaneskedet och genomförandeskedet utvecklas en ny metod för SKA/BKA-processen. Denna detaljplan ingår som pilotprojekt för den nya metoden. Arbetet har sammanställts i en matris som redogör för de olika stegen i analysen. Stegen kan sammanfattas som:

- Inventera viktiga sociala- och barnrelaterade frågor i området och skapa mål och nyckelfrågor för att hantera dessa
- Formulera åtgärdsförslag utefter de nyckelfrågor som inventerats
- Se möjliga konkreta åtgärder, samt peka ut vem som ansvarar för åtgärderna och i vilket skede som åtgärderna tas omhand

Matrisen är endast arbetsmaterial och kommer att fortsätta bearbetas efter att planen blivit antagen.

Sammanhållen stad

Både inom planområdet samt i dess närmiljö kommer det att finnas möjlighet till stimulerande aktiviteter för barn.

Det är värdefullt att skolan är belägen i nära anslutning till bostäder. Skolornaden som ligger avskilda kan upplevas som otrygga när skolan är stängd och de utsätts lättare för förstörelse, när inga boende har uppsikt över skolgården.

Samspel

Skolgården kan nyttjas av närboende barn under kvällar och helger, vilket skapar gemensam neutral arena och en naturlig mötesplats. I närområdet finns också en spontanidrottsplats och andra sammanhängande grönytor.

Vardagsliv

Planen innebär att vardagslivet för närboende förbättras då andelen skol- och förskoleplatser ökar, vilket det är brist på i dagsläget.

Skolan ligger integrerat i ett större bostadsområde och således nära många barns hem. Det är god tillgänglighet med både kollektivtrafik och gång- och cykelvägar.

Identitet

En god bebyggd miljö skapar en positiv identitet för området och är även identitetsskapande för de barn som har den som sin vardagsmiljö.

Hälsa och säkerhet

Skolmiljön utformas med trygghet i centrum. Byggnader har utformats för att minimera antalet gömda hörn och maximerat möjligheten till insyn av boende och förbipasserande över skolgården. Angöring för leveranser och renhållningsfordon har utformats på så sätt att inga gång- och cykelstråk korsas, samt att backning av fordon inte förekommer.

Miljökonsekvenser

Hushållning med mark- och vattenområden m.m.

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

Planområdet ligger inom Riksintresse för högexploaterad kust enligt Miljöbalken 4 kap. Genomförandet av planen bedöms inte påverka riksintresset.

Kontoret bedömer att redovisad användning kan anses vara den från allmän synpunkt mest lämpliga utifrån planområdets förutsättningar och föreliggande behov. Planen bedöms inte medföra att miljökvalitetsnormerna överskrids. Detaljplanen är förenlig med översiktsplan för Göteborg.

MKB/Behovsbedömning

Kommunen har gjort en undersökning om betydande miljöpåverkan enligt PBL 5 kap. 11 § och miljöbalken (MB) 6 kap. 6 § för aktuell detaljplan.

Kommunen har bedömt att ett genomförande av detaljplanen inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Bedömningen har utgått från kriterierna i miljöbedömningsförordningen (SFS 2017:966) 5 §.

Detaljplaneförslaget medger endast en mindre komplettering i befintlig sammanhållen bebyggelse.

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

- Inte påverkar något Natura 2000-område och därmed inte kräver tillstånd enligt MB 7 kap. 28 §.
- 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 etcetera.
- Inte ger upphov till betydande risker för människors hälsa eller för miljön till följd av allvarliga olyckor eller andra omständigheter.
- Inte bidrar till att några miljökvalitetsnormer överskrids.
- Inte påtagligt påverkar några områden eller natur som har erkänd nationell eller internationell skyddsstatus, till exempel 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. Undersökningssamråd har hållits med länsstyrelsen 2020-02-28. Länsstyrelsen delade då kommunens bedömning.

Följderna av planens genomförande ska dock alltid redovisas enligt PBL. I planbeskrivningen finns därför en kort sammanställning av planens miljökonsekvenser.

Miljömål

Göteborgs Stads miljö- och klimatprogram 2021–2030 visar riktningen och är den gemensamma plattformen för stadens långsiktiga strategiska miljöarbete. Programmet fokuserar på de största utmaningarna för ett ekologiskt hållbart Göteborg och innehåller tre miljömål som handlar om naturen, klimatet och människan. Planens påverkan på de tre miljömålen beskrivs nedan.

Planen bidrar positivt på miljömålet *Göteborg har en hög biologisk mångfald*, genom att dagvatten- och skyfallsåtgärder föreslås som bidrar till mindre utsläpp av föroreningar till recipienten Askims Fjord. Andel hårdgjord yta förväntas minska.

Planen kan bidra positivt på miljömålet *Göteborgs klimatavtryck är nära noll*, eftersom skolan har god tillgänglighet till kringliggande bostadsområden samt kollektivtrafik vilket kan leda till minskat utsläpp av växthusgaser ifall gång, cykel eller spårvagn väljs framför privatbil till skolan. Den nya skolan kan dessutom skapas med mer effektiv energianvändning.

Planen bidrar positivt på miljömålet *Göteborgarna har en hälsosam livsmiljö*, eftersom skolan och förskolan ligger i ett område med god luftkvalitet vilket innebär att delmålet om god luftkvalitet uppfylls. Dessutom uppfylls delmål om god ljudmiljö genom att skolan och förskolan ligger i ett område med ljudnivå som underskrider 55 dBA.

Naturmiljö

Detaljplanen innebär att träd inom planområdet i stort bedöms kunna bevaras. Träd som tas ner ska kompenseras. I planområdets norra del riskerar två träd inom allén (parklind) att påverkas av exploateringen. Åtgärden kräver dispens från biotopskyddet.

Kulturmiljö

Kulturförvaltningen har under 2020 och 2021 genomfört inventeringsprojektet *Kunskapsbyggen* i samverkan med länsstyrelsen och stadsbyggnadskontoret som är en kartläggning och kulturhistorisk värdering av kommunens skolor uppförda mellan åren 1950 och 2000. I kartläggningen har Vättnedalsskolan utkristalliserats som en mycket tidstypisk paviljongskola och en av 1960-talets bäst bevarade skolor i Göteborg.

I inventeringen bedöms Vättnedalsskolan som helhet vara en välbevarad och tydlig representant för 1960-talets mindre paviljongskolor med en bevarad grundstruktur av byggnader inordnade efter funktion kring den gemensamma gården och med en för tiden hög nivå i gestaltningen präglad av det gula teglet. Skolan utgör en av Göteborgs mest uttrycksfulla paviljongskolor. Den funktionsuppdelade grundstrukturen på små, låga byggnader med gult tegel och flacka pappklädda sadeltak runt en öppen inre gård utgör som helhet en kraftigt värdebevarande struktur. Konstverk och markgestaltning är miljöskapande.

En antikvarisk konsekvensbedömning har gjorts i planarbetet med anledning av den nya kunskapen som har framkommit efter inventeringsprojektet *Kunskapsbyggen*.

Effekten av förslaget innebär att den befintliga skolanläggningens kulturhistoriska värde försvinner vilket är negativt för upplevelsen och förståelsen för stadsdelens ursprungliga uppbyggnad som helhet.

För ett genomförande av planen krävs att samtliga skolbyggnader inom planområdet rivs. I inventeringen slås det fast att skolan utgör en av Göteborgs mest uttrycksfulla paviljongsskolor. Det finns endast ett ytterligare exempel på en likartad anläggning; Assaredsskolan i Kortedala. De båda paviljongskolorna skiljer sig dock till viss del från varandra när det gäller gestaltning och lokalisering i förhållande till omgivande bostadsbebyggelse. En rivning av Vättedalsskolan medför därigenom att en för Göteborg mycket unik typ av skolanläggning raderas ut från stadens samlade byggnadsbestånd.

En ny skolbyggnad kommer att uppföras på platsen vilket gör att funktionen med en skola centralt placerad inom bostadsområdet bibehålls. Den nya skolbyggnaden som medges i planen innebär dock att en betydligt större byggnadsvolym kan uppföras. Det medför att den ursprungliga planiden med anpassning – en lägre skola glest placerad i det gröna stråket, i kontrast mot de omgivande bostadshusen – blir mindre tydlig. Genom förtätning som skett och som planeras i omgivningen blir stadsdelens ursprungliga karaktär alltmer otydlig, något som också den nya skolan kommer medverka till.

I och med att den bevarade och ursprungliga naturmarken på den befintliga skolgården inte är säkrad i planen kan det innebära att denna minskas eller försvinner i samband med att en ny skolbyggnad uppförs. Det skulle medföra att en kvalitet och typiskt karaktärsdrag för uppförandetidens stadsbyggnaden går förlorad.

Att förlägga parkeringsplatser i planområdet bryter mot den ursprungliga planiden med en tydligt bilfri kil genom bostadsområdet.

Trots de förlorade kulturhistoriska värdena kommer förslaget prövas då det bedöms ge positiv effekt på områdets sociala miljö. I området råder det brist på skolplatser och det är svårt att hitta nya lokaliseringar för skola, men det finns en möjlighet att skapa en skola med högre kapacitet för att möta antalet skolplatser som behövs på Vättedalsskolans tomt. Befintlig skolas utformning skapar dolda utrymmen, skrymslen och trånga passager vilket kan förstärka en känsla av otrygghet i området. Dåtidens paviljongsskolskaraktär är dessutom inte förenlig med dagens skolverksamhet.

Påverkan på luft

Fler skolplatser i området kan få många föräldrar i närområdet att undvika använda bilen för att hämta och lämna sina barn än om de har skolgång på längre distans, vilket kan antas ha en positiv effekt på luft. I övrigt antas inte planen innebära någon påverkan på områdets luftkvalitet.

Påverkan på vatten

Planens genomförande bedöms inte innebära någon påverkan på befintlig vattenkvalitet.

Ekonomiska konsekvenser av detaljplan

Kommunens investeringsekonomi

Fastighetsnämnden får utgifter för lantmäteriatgärder och kompensationsåtgärder.

Trafiknämnden får inga utgifter till följd av detaljplanen.

Park- och Naturnämnden får inga utgifter till följd av detaljplanen.

Kretslopp- och vattennämnden får inkomster i form av anläggningsavgifter för vatten och avlopp samt utgifter för utbyggnad av en eller flera förbindelsepunkter för ändamålen dricks-, spill-, och dagvatten.

Lokalnämnden får utgifter för utbyggnad av kvartersmarken som finansieras med medel som beviljas av kommunstyrelsen efter investeringsprövning. Lokalnämnden får utgifter för planavgift, byggnation av skola, förskola, idrottshall. Däröver tillkommer kostnader för utemiljöer inom kvartersmark samt eventuella utgifter för markförberedande åtgärder så som sanering av förorenad mark, geotekniska åtgärder och ledningsflyttar. Lokalnämnden får även utgifter för rivningskostnader och avskrivning av befintliga byggnader som ska rivas. Lokalnämnden får även utgifter för utförande (utbyggnad) av den gemensamma angöringsytan som omfattas av den blivande gemensamhetsanläggningen samt för anslutning till det kommunala vatten- och avloppsnätet.

Kommunens drifts- och förvaltningsekonomi

Fastighetsnämnden får intäkter i form av årliga intäkter till följd av kommuninternt markupplåtelseavtal.

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

Lokalnämnden får kostnader för kommunintern markupplåtelse, ränta och avskrivningar samt ökade driftskostnader för skola, förskola och idrottshall. Lokalnämnden får även kostnader för framtida drift (förvaltning) av den gemensamma angöringsytan som omfattas av den blivande gemensamhetsanläggningen. Lokalnämnden får intäkter från uthyrning av anläggningar inom kvartersmarken.

Ekonomiska konsekvenser för enskilda fastighetsägare

Ägaren till Tynnered 13:2, Stena Fastigheter Tynnered AB, får kostnader för utförande (utbyggnad) och drift (förvaltning) av den gemensamma angöringsytan som omfattas av den blivande gemensamhetsanläggningen.

Överrensstämmelse med översiktsplanen

Planen överensstämmer med stadens översiktsplan.

För Stadsbyggnadskontoret

Åsa Lindborg
Planchef

Karin Fäldner
Projektledare

My Andreasson
Planarkitekt

För Fastighetskontoret

Stefan Unger
Distriktschef

Olof Thimfors
Exploateringsingenjör