



**Göteborgs
Stad**

Antagen av KE / BN den 29/9 2015
§ 380 / AC
Laga kraft den 5/7 2016 / AM

Planhandling

Antagande

Datum: 2015-05-19 , rev: åååå-mm-dd

Aktbeteckning: 2-5302

Diarienummer SBK: 0358/11
 Handläggare SBK: Per Osvalds
 Tel: 031-368 18 51
 fornamn.efternamn@sbk.goteborg.se

Diarienummer FK: 2498/11
 Handläggare FK: Martin Midler
 Tel: 0705- 56 31 09
 fornamn.efternamn@fastighet.goteborg.se

Detaljplan för Förskola mm vid Fjällbogatan inom stadsdelen Utby i Göteborg

Detaljplanen är upprättad enligt PBL (2010:900)

Planbeskrivning

Detaljplanen omfattar följande handlingar:

Planhandlingar:

- Planbeskrivning med genomförandefrågor (denna handling)
- Plankarta med bestämmelser
- Granskningsutlåtande

Övriga handlingar:

- Fastighetsförteckning
- Grundkarta

Utredningar:

- Geoteknik, Detaljplan för Förskola mm vid Fjällbogatan. SWECO, 2012-12-21
- Dagvatten, Detaljplan för Förskola mm vid Fjällbogatan. Ramböll 2014-09-15
- Trafikbuller Fjällbogatan SBK, Slutrapport. SWECO, 2015-03-26

Innehåll

Sammanfattning.....	5
Planens syfte och förutsättningar.....	6
Syfte	6
Läge, areal och markägoförhållanden.....	6
Mark, vegetation, fauna och bebyggelse.....	6
Fornlämningar.....	8
Befintlig bebyggelse och service	8
Trafik, parkering, tillgänglighet och kollektivtrafik.....	8
Teknik.....	9
Planförhållanden.....	9
Detaljplanens innebörd och genomförande	9
Bebyggelse.....	10
Trafik och parkering.....	12
Tillgänglighet och service	13
Friytor.....	13
Teknisk försörjning	13
Övriga åtgärder.....	15
Kompensationsåtgärd	18
Fastighetsindelning	18
Huvudmannskap och ansvarsfördelning	18
Fastighetsrättsliga frågor.....	19
Avtal.....	20
Tidplan.....	20
Genomförandetid.....	20
Överväganden och konsekvenser	21
Nollalternativet	21
Sociala konsekvenser.....	21
Miljökonsekvenser	22
Ekonomiska konsekvenser av detaljplanens genomförande.....	23
Avvikelser från översiktsplanen	24

Sammanfattning

Planens syfte och förutsättningar

Planens huvudsyfte är att möjliggöra ett uppförande av en förskola/skola och tillhörande anläggningar samt säkerställa allmän plats för park. Planen syftar också till möjlighet att uppföra en återvinningsstation, en transformatorstation samt använda en del av planområdet för kontorsändamål.

Inom planområdet finns ett grönområde och lekplats som används av de boende i närområdet. Grönområdet ska samnyttjas av förskolan/skolan och allmänheten.

Planens innebörd och genomförande

Förslaget innebär att en förskola/skola med fem till sex enheter och en återvinningsstation kan uppföras. Förskole-/skolbyggnaden kommer att kunna byggas i två plan, som en suterrängbyggnad.

Befintlig mark planlagd för parkering men som används som park ändras i aktuellt planförslag till markanvändningen PARK.

Området kommer att trafikförsörjas med ny in- och utfart från Utbyvägen. En återvinningsstation kan anordnas vid infarten till området. Planen ger även möjlighet att bygga en transformatorstation.

Vid behov kan den västra delen av planområdet användas för kontorsverksamhet. Den östra delen ska kunna nyttjas av allmänheten kvällstid och helger och ska därför inte privatiseras.

Överväganden och konsekvenser

I Utby finns ett behov av flera förskolor och en ny återvinningsstation. Göteborgs stad har studerat flera platser för förskolor i Utby, denna plats är en av dem. På denna plats har en avvägning gjorts mellan att bevara befintlig grönska eller att exploatera området.

Planområdet ligger avskilt i parkmiljö, har nära till kollektivtrafik och lämpar sig väl för en förskola och/eller skola.

Den nya verksamheten kan använda del av den mark inom planområdet som redan är bebyggd.

Föreslagen placeringen av återvinningsstationen är avsides närliggande bebyggelse, med god tillgänglighet från Utbyvägen och bedöms som ett lämpligt område att placera en återvinningsstation på. Flertalet andra platser för en återvinningsstation i Utby har studerats och aktuell plats är bäst lämpad med tanke på avståndet till bostäder, markägoförhållanden, användning av marken idag och planerad användning framöver samt läget intill olika slags rörelsestråk.

Avvikelse från översiktsplanen

Översiktsplanen beskriver området som ett bebyggelseområde med grön- och rekreationsytor där en blandning av bostäder och icke störande verksamhet är önskvärd. Detaljplanen är i överensstämmelse med Översiktsplan för Göteborg 09.

Planens syfte och förutsättningar

Syfte

Syftet med planen är att möjliggöra ett uppförande av en förskola/skola med tillhörande anläggningar. Planen syftar också till att skapa möjlighet att uppföra en återvinningsstation, en transformatorstation samt säkra allmän platsmark för park. Vid behov kan den västra delen av området användas för kontorsverksamhet.

I Göteborgs stads budget 2013 är ledordet mångfald utifrån de tre hållbarhetsperspektiven socialt, ekologiskt och ekonomiskt. Inom budgeten prioriteras bostadsbyggandet och full behovstäckning i förskolan.

Läge, areal och markägoförhållanden

Planområdet är beläget i söder vid stadsdelsparken Kalasbacken, mellan Utbyvägen, Backegårdsgatan och Fjällbogatan, i Utby cirka 6 km nordöst om Göteborgs centrum. Planområdet omfattar knappt 1 hektar och marken ägs av Göteborgs kommun.



T.v. översiktskarta med planområdets ungefärliga läge markerat.

T.h karta med planområdet markerat med punktstreckad linje mellan befintliga bostadsområden.

Mark, vegetation, fauna och bebyggelse

Planområdet är en del av grönområdet Kalasbacken, som har sociotopklass 0 vilket innebär att det används av de boende i närområdet. Norr och väster om planområdet finns trädbevuxna höjder.

Rödlistade askträd finns inom och invid planområdet. Askarna inom planområdet är en rest från en längre trädrad som utgjort gräns mellan olika markslag då Utby var en jordbruksbygd. Planområdet berörs inte av några ekologiskt särskilt känsliga områden.

Idag omfattar planområdet ett grönområde, en lekplats samt en byggnad som nyttjats av ett förskolekooperativ. En stig som tidigare har använts som kyrkstig sträcker sig förbi planområdet norrut mot Kalasbacken.

Större delen av den omkringliggande bostadsbebyggelsen planerades och uppfördes som egnahemsområde på 1940-talet. Egnahemsområdets bebyggelse består av små tomter och smågatorna leder till de allmänna grönytorna avsedda för gemensamt umgänge.



I parken. Foto mot norr, sett från parken i södra delen planområdet.



Flygfoto över planområdet sett från söder. Längs vit streckad linje står omnämnda askar i rad.

Radon

Radonundersökning visar att delar av berggrunden klassificeras som normal- till hög-radonmark. Berggrunden består av granit med inslag av grov pegmatit. Pegmatit, har högre radonhalt, är rikligt förekommande och dessutom svår att avskilja från övrigt bergmaterial med lägre klassificering, därför bedöms hela berggrunden utgöra högradonmark.

Fornlämningar

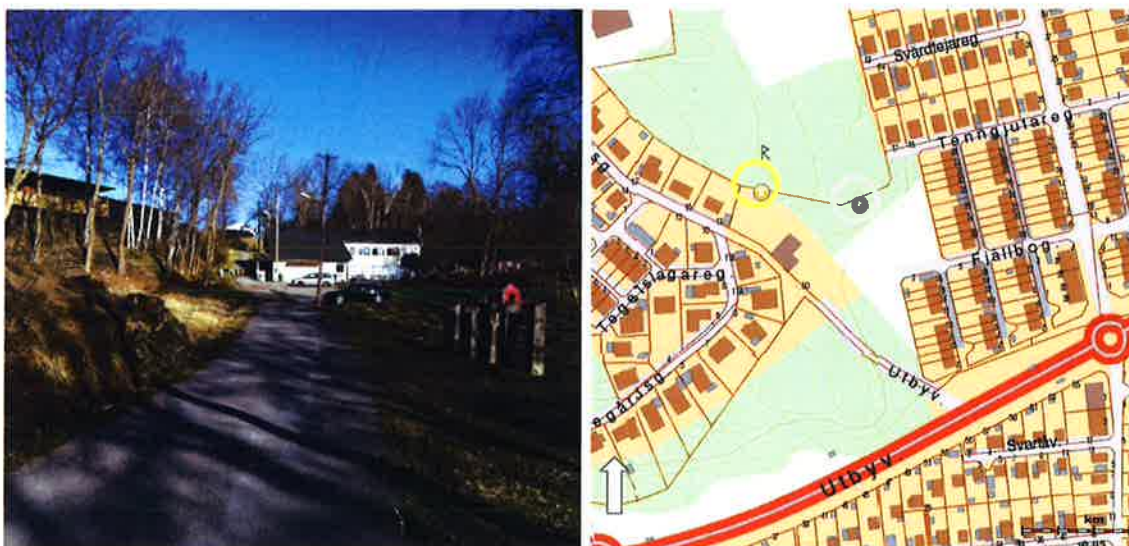
Strax nordväst om området finns en skeppssättning (Gbg 107:1) som är skyddad enligt lag och får inte förvanskas. Inom planområdet finns även en *Övrig kulturhistorisk lämning* som är en hållristning från modernare tid (Gbg 271:1). En till modern ristning föreställandes en propellerhatt och en korb finns intill. De två sistnämnda ristningarna är inte skyddade enligt lag.

Befintlig bebyggelse och service

Inom området finns en befintlig byggnad. Byggnaden är en äldre klubbstuga som med tidbegränsat bygglov har använts som förskola. Förskolan har drivits av ett kooperativ som tills nyligen har hyrt den av lokalförvaltningen inom Göteborgs stad. Det tidsbegränsade bygglovet går inte att förlänga ytterligare.

Öster om planområdet finns ett område med radhusbebyggelse. Väster om planområdet finns villabebyggelse. Bebyggelsen är planerad vid tidigt 1940-tal respektive tidigt 1960-tal.

Närmsta mindre livsmedelsbutik finns vid Slätterängsgatan ca 400 meter norr om planområdet. Invid Utbyvägen, ca 700 meter väster om området, finns en större livsmedelsbutik.



T.v. gång- och cykelbanan som även är tillfart till området. Befintlig byggnad syns i mitten av bilden. T.h. utdrag från fornsök, Riksantikvarieämbetets karta med fornlämningar. Den gula cirkeln t.v. markerar skeppssättningen (Gbg 107:1) och den grå cirkeln t.h. markerar den moderna hållristningen (Gbg 271:1).

Trafik, parkering, tillgänglighet och kollektivtrafik

En parkering finns inom planområdet tillhörande byggnaden som inhyser förskolekooperativet. Tillfarten till området har låg standard och har tillfart från Utbyvägen. Tillfarten från Utbyvägen sluttar och denna tillfart bedöms kunna utvecklas. Möjlighet att komma till området finns också från Fjällbogatan. Fjällbogatan är smal med radhusbebyggelse på ömse sidor och det bedöms inte lämpligt att öka trafikbelastningen via denna gata.

En gång- och cykelväg sträcker sig längs med Utbyvägen respektive passerar planområdet genom parken.

Närmsta kollektivtrafikhållplats är belägen på Utbyvägen i direkt anslutning till planområdet. Tillgängligheten med hjälp av kollektivtrafik är god.

Teknik

VA-ledningar finns i Utbyvägen och i Fjällbogatan. El-ledningar finns inom planområdet.

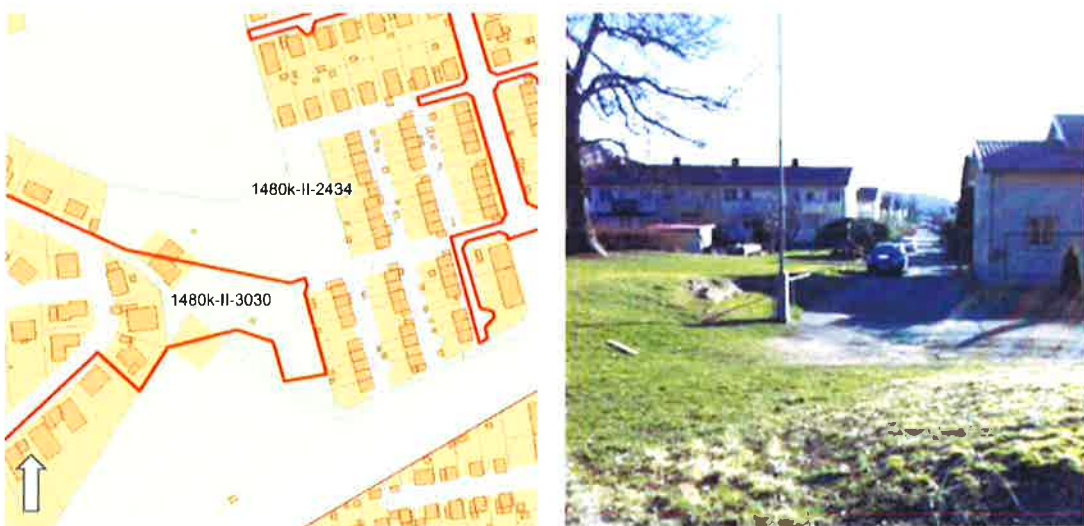
Planförhållanden

Översiktsplanen för Göteborgs kommun anger området som ett bebyggelseområde med grön- och rekreationsytor där en blandning av bostäder och icke störande verksamheter är önskvärd.

För området gäller detaljplanerna 1480K-II-3030, som fastställdes 1941 samt 1480K-II-2434 som fastställdes 1962. Planernas genomförandetid har gått ut.

Området som berörs av detaljplan 1480K-II-2434 är markerat som *Allmänplats, park lek o d, samt billuppställning*. Området som berörs av detaljplan 1480k-II-3030 är markerat som allmänplats park respektive parkering.

Området berörs inte av Riksintressen, Natura 2000 eller biotopskydd.



T.v. Karta som redovisar aktuella detaljplaner i området. T.h. Fjällbogatan sedd mot öster från planområdet. Till vänster i bilden skymtas en solitär rödlistad ask som inte får skadas, inklusive trädets rotsystem.

Detaljplanens innebörd och genomförande

Detaljplanen medger uppförande av en förskola/skola med fem till sex enheter. En återvinningsstation i anslutning till Utbyvägen samt en transformatorstation tillåts. Befintlig mark i sydost är planlagd för parkeringsyta men ska användas för park-ändamål framöver. Del av planområdet kan användas för kontorsändamål vid behov.

För förskolan/skolan avser kommunen genom Lokalförvaltningen vara exploatör. Exploatören ansvarar för utbyggnad av kvartersmark. Kommunen är huvudman för allmän plats och ansvarar för utbyggnad och framtida drift och underhåll.



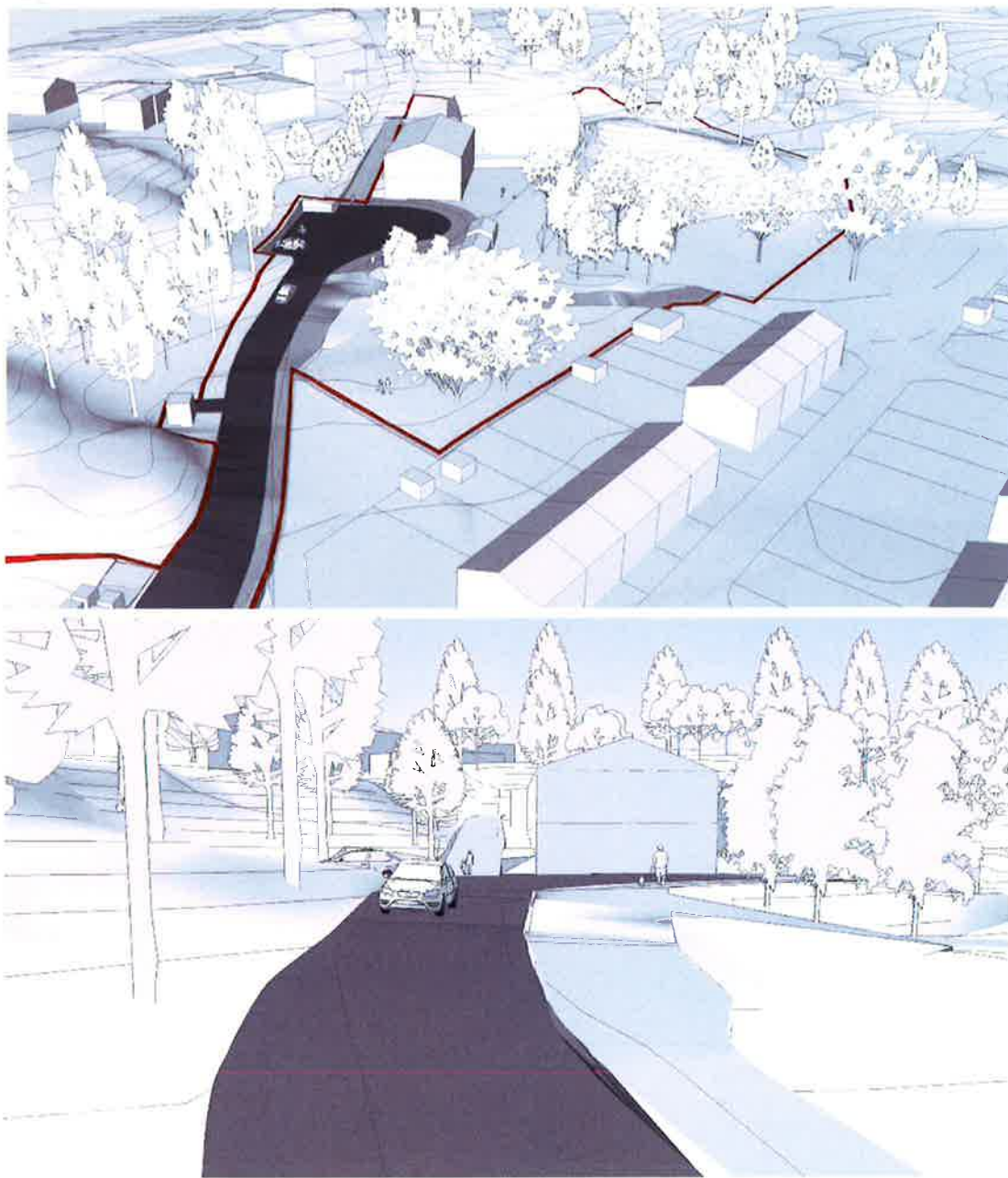
Illustrationskarta med förtydligande text om planen för förskolan/skolan, gården, parkering, vändplats, allmän parkmark, transformatorstation, återvinningsstation samt ny in- och utfart.

Bebyggelse

Förskola/skola

Detaljplanen medger uppförande av en förskola/skola med komplementbyggnader, exempelvis redskapsbod samt förråd för barnvagnar och cykelkärror.

Höjden på byggnaden är anpassad till omkringliggande bostadsbebyggelse, utgår från taknocken och kan i den södra delen vara högst 34 meter. I den norra delen kan nockhöjden vara högst 36 meter. Höjderna beräknas utifrån kommunens nollplan och utgår från den byggnad som finns på platsen idag. Förskole-/skolbyggnaden kan uppföras som suterrängbyggnad i två våningar, se bildmontage nedan.



Bildmontage som visar förskole-/skolbyggnadens volym och höjd utifrån bestämmelserna om högsta tillåtna nockhöjd och byggnadsarean 700 m². Planområdesgränsen visas överst med röd linje.

Återvinningsstation

En återvinningsstation kan anläggas vid den nya in- och utfarten vid Utbyvägen. Flera andra platser i Utby har studerats under framtagandet av detaljplanen. Andra förutsättningar råder på de studerade platserna vad gäller markägoförhållanden,

aktuell och planerad markanvändning, bebyggelse- och trafikstruktur. De olika förutsättningarna som nämnts förhindrar att en återvinningsstation skulle kunna uppföras på de andra platserna. På aktuell föreslagen plats fungerar förutsättningarna så att det är möjligt att uppföra en återvinningsstation.

Trafik och parkering

Området med förskolan/skolan och återvinningsstationen kommer att trafikförsörjas med fordon via en ny tillfartsväg och trevägskorsning från Utbyvägen. För att underlätta tillgängligheten till kollektivtrafiken på Utbyvägen föreslås en tillgänglighetsanpassad gångpassage. Passagen går från östra sidan om trevägskorsningen, över Utbyvägen, vidare på en gångbana och fram till busshållplatsen på södra sidan. Parallellt med den nya tillfartsvägen och fram till förskolan/skolan planeras en gångväg.

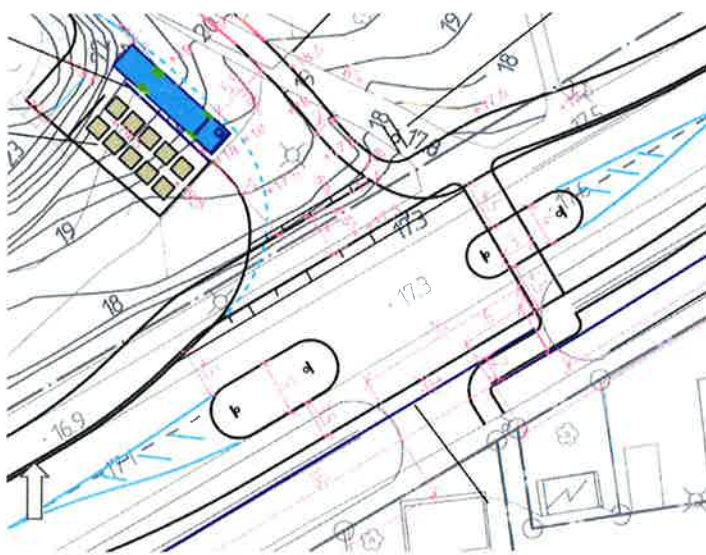


Illustration – enkel principskiss på lösning för trevägskorsningen.

Trevägskorsningen kan utformas trafiksäkert likt befintliga större trevägskorsningarna i området samt säkrar hastigheten. Detaljplanen möjliggör skyddsanordningar mot buller söder om Utbyvägen vid befintliga skyddsvallar.

Korsningen kan anpassas för boggiebuss, 15 meter lång, samt lastbil med påhängsvagn, 16 meter lång, med hastigheten 50 km/h.

Planområdet kommer även att kunna nås via en gångväg från Fjällbogatan samt via en befintlig gångväg från Backegårdsgatan. Parkering till förskolan/skolan ska lösas inom planområdet där detta anvisas på plankartan, se även illustration till plankartan. Kontorsparkering anordnas inom kvartersmark avsedd för kontorsändamål.

Planområdet är i skriften Vägledning till parkeringstal vid detaljplaner och bygglov 2011, angivet som ett område med ganska god tillgänglighet för kollektivtrafik vid planering av bostäder och verksamheter.

Till förskola rekommenderas 7 parkeringsplatser/1000 kvm för besökande och 8 parkeringsplatser/1000 kvm för sysselsatta. Skriften rekommenderar också 20-30 parkeringsplatser för cykel/1000 kvm. För skolverksamhet respektive kontor rekommenderas färre platser.

Till föreslagen förskola behövs här totalt cirka 18 parkeringsplatser och ungefär 30 parkeringsplatser för cyklar.

Tillgänglighet och service

Tillgängligheten med kollektivtrafik ökar genom att utvecklingen sker i nära anslutning till Fjällbogatans busshållsplats. Den föreslagna byggnaden är en suterrängbyggnad där den lägre delen kommer att ha en entré som kommer uppfylla kraven på god tillgänglighet. Byggnaden kommer att förses med hiss.

Friytor

De gröna områdena i anslutning till området bevaras. Delar av den befintliga lekplatsen kommer att byggas om för att anpassas till förskolan/skolan och därmed kunna förvaltas på längre sikt. Lekytan inom kvartersmark ska samnyttjas av förskolan/skolan och allmänheten, utifrån verksamhetens behov.

Förskole-/skoltomten förläggs så att det fortsättningsvis går att använda den stig som tidigare använts som kyrkstig.

På sidan om kyrkstigen finns en plan yta med basketkorg, äldre sandlåda och häck och mot Utbyvägen till finns en lägre kulle med en fyrstammig alm. De båda platserna utgör en del av parken som fortsätter respektive ändras till att vara allmän platsmark.

Närboende kan också ta initiativ till utveckling av allmän natur- och parkmark. I *"Grönstrategi för en tät och grön stad"*, antagen av Park- och naturnämnden Göteborgs stad, 2014-02-10, står det under strategin "Att ställa platser till förfogande för medborgarna" "... mark ställs till förfogande och upplåts för olika initiativ från medborgare, i de fall det är möjligt...". För att detta ska vara möjligt bör intresserade närboende kontakta park- och naturförvaltningen.

Teknisk försörjning

Dagvatten

Dag- och dräneringsvatten ska i första hand tas om hand lokalt inom kvartersmark genom infiltration eller i andra hand fördröjas i magasin och vid behov avledas till allmän kombinerad avloppsledning. Det är viktigt att ordna utjämning av dagvatten från hårdgjorda ytor. Man bör sträva efter att skapa så stora grönytor som möjligt för infiltration av dagvattnet. Fördröjning av dagvatten minskar risken för översvämningar och förbättrar kvaliteten på dagvattnet, vilket i sin tur minskar belastningen på miljön och påverkan på de ekologiska värdena i Säveån.

En dagvattenutredning har gjorts av Ramböll, 2014-09-15. Utredningen föreslår att dagvattnet tas omhand via svackdiken som för gatans och parkeringens del placeras utmed den nya infartsvägen respektive vid lekgården för förskolans/skolans del. Från svackdikena leds dagvattnet till det allmänna ledningsnätet vid Utbyvägen respektive Fjällbogatan, utan att skada rotsystemet för den rödlistade solitära asken i parken.

Föroreningshalter i dagvattnet från planområdet bedöms vara låga. Redovisade svack- och makadamdiken i dagvattenutredningen antas utgöra en tillräcklig åtgärd för omhändertagande och rening av det dagvatten planområdet genererar.

Lägsta höjd på färdigt golv, för att anslutning med självfall ska tillåtas, är 0,3 meter över marknivå i förbindelsepunkt med hänsyn till risk för uppdamning i allmänt dag- och spillvattensystem.

Med ett grönt tak med fetbladsväxter kan dagvattnet fördröjas ännu mer. Takets yta kan ha en area på 700 m² och motsvarar i så fall en lektyta för 20 förskolebarn/elever eller en parkeringsplats för 30 bilar. Ett grönt tak med så stor yta blir också ett diskretare inslag i parkmiljön, vilket är relevant på denna plats.



Dagvatten - utformningsförslag enligt utredningen med diken, grönt tak, gräsarmering och ledningar för att fördröja och omhänderta dagvattnet från planområdet.

Vatten och avlopp

Allmänna VA-ledningar finns utbyggda i anslutning till planområdet och bedöms ha tillräcklig kapacitet. Anslutning ska ske till allmänna VA-ledningar i Fjällbogatan och utan att skada rotsystemet för den rödlistade solitära asken i parken.

Lägsta normala vattentryck i förbindelsepunkt motsvarar nivån + 58 m. I de fall högre vattentryck önskas får detta ordnas och betalas av fastighetsägaren. Genomförda mätningar visar att tillgängligt vattentryck är tillräckligt, även för en förskola/skola i två plan.

Avloppsnätet inom kvartersmark ska utformas som duplikatsystem med skilda ledningar för dag- och dräneringsvatten respektive spillvatten. Det allmänna ledningsnätet är kombinerat vilket kan innebära risk för uppdämning i ledningsnätet i samband med häftig nederbörd. Dag-, drän-, och spillvatteninstallation inom kvartersmark ska utformas med hänsyn till uppdämningsnivån i avloppsnätet.

Inför byggnation ska berörd exploatör kontakta kretslopp och vatten för information om de tekniska förutsättningarna avseende VA-anlutningen.

Vid trädplantering gäller som grundregel att ett skyddsavstånd på 4 m mellan trädets rothals och ytterkant ledning skall hållas. Avsteg från grundregeln kan göras endast i speciella fall och efter godkännande från Kretslopp och vatten som då kan komma att ställa krav på att skyddsåtgärder, exempelvis rotspärrar skall utföras. Vid avsteg från grundregeln skall avtal tecknas som anger att Kretslopp och vatten ej svarar för eventuella skador på träd eller ledningar, till exempel vid rotinträngning eller schaktarbeten.

EI, Nät och Avfall

Detaljplanen medger en transformatorstation i områdets sydvästra del.

I Utbyvägen har Skanova kanalisationsstråk, vilka innehåller ett antal kablar. En anläggning går från befintlig förskolebyggnad upp till en fastighet vid Backegårdsgatan.

Avfall från förskolan/skolan ska källsorteras och avfallsutrymmet för detta ska finnas i anslutning till vändplatsen dimensionerad för renhållningsfordon.

Övriga åtgärder

Geoteknik

En geoteknisk undersökning har utförts av Sweco, 2012-12-21. Syftet med denna har främst varit att bestämma djupet till fast botten/berg samt undersöka jordlagerföljden.

Stabilitetsförhållandena inom det aktuella området är tillfredsställande goda och uppfyller gällande rekommendationer, enligt IEG:s rapport 4:2010 "*Tillståndsbedömning/klassificering av naturliga slänter och slänter med befintlig bebyggelse och anläggningar. Vägledning för tillämpning av Skredkommissionens rapporter 3:95 och 2:96*". Stabilitetsförhållandena i undergrunden anses inte påverka eller begränsa utformningen av detaljplanen och framtida exploatering. Det erfordras därmed inga åtgärder, restriktion och/eller planbestämmelser med avseende på stabiliteten.

Marken inom detaljplaneområdet utgörs inte av sättningsbenägna jordlager. Marken bedöms därmed kunna belastas med betydande laster utan att det ska uppstå risk för några betydande tidsberoende sättningar.

Grundläggningsförhållandena är generellt goda inom planområdet. Marken utgörs i huvudsak av friktionsmaterial med inslag av ett ca 1-2 m tjockt jordlager. Jordmättigheterna är mycket begränsade samt inom området återfinns även berg i dagen. Planerad byggnation bedöms kunna utföras på en packad grundläggningsbädd på mark (vegetationsjord ovan grundläggningsnivån bortschaktas).

Bergteknisk utredning

Samtliga slänter bedöms idag vara stabila och inga stabilitetshöjande åtgärder inför eventuell bergschakt bedöms vara nödvändig.

Uppmätta sprickriktningar ger ingen anledning till restriktion i val av riktning och lutning av eventuella nya skärningar/slänter i undersökningsområdet. Det föreligger vidare ingen risk för blocknedfall inom eller i anslutning till detta.

Radon

Nykonstruerade byggnader som uppförs på högradonmark ska vara radonsäkra, det vill säga med en grundkonstruktion med höga krav på att byggnaden är tät mot inläckande jordluft. Bergmaterialet ska inte användas som byggnadsmaterial utan ytterligare undersökningar som visar vilka stråldoser som kan förväntas.

Arkeologi

Strax nordväst om området finns en skeppssättning (Gbg 107:1) som är skyddad enligt lag och den får inte förvanskas. Man bör därför undvika att "hugga" i berget för att skydda fornlämningen. Inom planområdet finns även en modern hällristning (Gbg 271:1), den är inte skyddad enligt lag men kan vara av allmän betydelse och bör därför bevaras. Inga ytterligare utredningar bedöms därför vara nödvändiga.

Luft och buller

Regeringen har utfärdat en förordning med miljö kvalitetsnormer (MKN) för utomhusluft, luftkvalitetsförordning (2010:477). Normerna syftar till att uppfylla EU-krav och skydda människors hälsa och miljön. Mätningar av luftkvaliteten görs kontinuerligt i de centrala delarna av Göteborg och för övriga delar av kommunen görs s.k. spridningsberäkningar.

Datorberäkningar av kvävedioxidhalten visar att miljö kvalitetsnormen för kvävedioxid inte överskrids inom planområdet. Den norm som oftast bedöms vara svårast att uppfylla är dygnsmedelvärdet. Inom planområdet ligger års-, dygns- och timmedelvärdena alla under gränsvärdena.

Halterna för partiklar, svaveldioxid, kolmonoxid samt ozon mäts i Göteborgsområdet och har under senaste året legat under gällande miljö kvalitetsnormer med god marginal.

Enligt riksdagsbeslut 1996/97:53, finns följande riktvärden för trafikbuller och som normalt inte bör överskridas vid nybyggnation av bostadsbebyggelse eller vid nybyggnation eller väsentlig ombyggnad av trafikinfrastruktur:

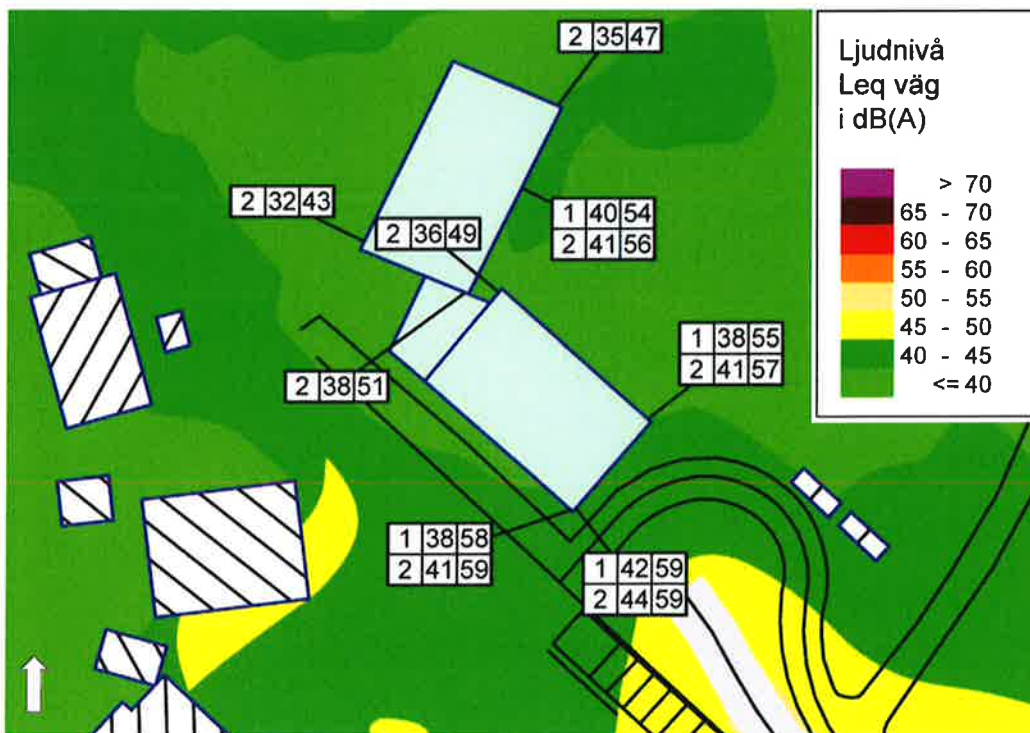
- 30 dB(A) ekvivalentnivå inomhus,
- 45 dB(A) maximalnivå inomhus nattetid,
- 55 dB(A) ekvivalentnivå utomhus (vid fasad),
- 70 dB(A) maximalnivå vid uteplats i anslutning till bostad.

Medelvärde per dygn för trafikbullret anges som ekvivalentnivå.

En trafikbullerutredning har tagits fram av Sweco, 2015-03-26. Av resultatet framgår att planområdet i nuläget endast utsätts för höga bullernivåer (över 55 dB(A)) vid ytor nära Utbyvägen. Den tillkommande entrévägen har så lite trafik jämfört med Utbyvägen att den ur bullersynpunkt är försumbar på befintliga närliggande bostäder.

Planområdet kommer fortsättningsvis enligt detaljplanen inte att utsättas för höga bullernivåer på andra platser än nära Utbyvägen. Förskolan/skolan klarar alla krav på ljudnivåer enligt Boverkets byggregler (BBR), se bild nedan som visar ekvivalentnivå efter planens genomförande. Kontorsverksamhet innebär mindre fordonstrafik än för förskole-/skolverksamheten.

Parkområdet norr om och runt den planerade förskolan/skolan kommer inte heller att utsättas för nämnvärt högre bullernivåer än nuläget. Det kommer fortsätta att finnas tillgång till platser i Utby med rekreativa värden där bullret inte dominerar.



Bilden visar trafikbullernivåer för förskolan/skolan efter planens genomförande. Riktvärdena för ekvivalentnivå 55dB(A) utomhus vid fasad och 70 dB(A) maximalnivå vid uteplats i anslutning till bostad överskrids ej.

Kompensationsåtgärd

Det bedöms som viktigt att allmänheten ska kunna röra sig mellan bostadsområdena och de närliggande grönytor, detaljplanen kommer inte att förhindra det.

Efter genomförande av planen kommer en ny lekplats av sannolikt modernare snitt att finnas på platsen. Lekplatsen/gården kommer att tillhöra förskolan/skolan, men vara öppen för allmänheten då verksamheten är stängd.

En del av bollplanen finns kvar, en annan del försvinner och kommer inte att ersättas. Det gör att de äldre barnen i området får en viss negativ förändring. Större öppna ytor för bollspel finns på 200-300 meters avstånd. På dessa platser finns möjligheten att träffa och lära känna ännu fler barn och ungdomar som bor i Utby.

På den parkytan som finns kvar finns plats kvar för möten och umgänge för boende och besökare i området.

De små barnen får bättre tillgång till förskola och en modern lekplats i närområdet.

Den sammanlagda bedömningen är att detaljplanen inte innebär att kompensationsåtgärder behöver utföras. Förskole-/skoltomten utformas så att kyrkstigen inte påverkas.

Fastighetsindelning

Kvartersmarken för skol-, förskole- och kontorsändamål ska initialt bilda en egen fastighet i två skiften men kan senare delas i flera fastigheter. Allmän platsmark samt kvartersmark för tekniska anläggningar och återvinningsanläggning bedöms inte vara i behov av förändringar i fastighetsindelningen.

Inom område markerat med "u" på plankartan kan ledningsrätt bildas för dagvattenkylvert och eventuellt andra ledningar för allmänt ändamål.

Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

Anläggningar inom allmän plats

Kommunen är huvudman för allmän plats. Det innebär att kommunen ansvarar för utbyggnad och framtida drift och underhåll av allmän plats inom planområdet.

Allmän plats i planförslaget omfattar:

- nybyggnation av lokalgata mellan förskolans/skolans entré och Utbyvägen, plats för hämtning och lämning samt vändplats.
- nybyggnation av gångväg parallellt med den nya lokalgatan samt en ny gångväg som förbinder den nya lokalgatan med Fjällbogatan.
- korsningen mellan ny lokalgata och Utbyvägen utformas trafiksäkert och detaljplanen ger möjlighet att uppföra skyddsanordningar mot buller söder om Utbyvägen.
- säker gångväg till busshållplats på båda sidor om Utbyvägen.
- säkerställande av att område tidigare planlagt för parkering fortsatt kan användas på så sätt som ytan nyttjas idag, dvs. som park.

Anläggningar inom kvartersmark

Lokalförvaltningen ansvarar för och bekostar samtliga åtgärder inom kvartersmarken vad gäller lovhantering, rivning av befintlig byggnad, uppförande av ny bebyggelse och markanläggning etc.

För återvinningsstationen (E2) ansvarar kretslopp och vatten för samordning med Förpacknings- och tidningsinsamlingen (FTI). FTI ansvarar för och bekostar markberedning samt uppförande av återvinningsstation

Göteborg Energi ansvarar för anläggande av teknisk anläggning (E1), transformatorstation.

Drift och förvaltning

Kommunen genom lokalförvaltningen ansvarar för drift- och förvaltning av samtliga områden och anläggningar inom kvartersmark för skol-, förskole- och kontorsändamål.

Kommunen genom park och naturförvaltningen ansvarar för drift- och förvaltning av samtliga områden och anläggningar inom område avsett för PARK eller NATUR

Kommunen genom trafikkontoret ansvarar för drift- och förvaltning av allmänna anläggningar avseende väg och gångväg med tillbehör såsom t.ex. vägdike och bullerskydd etc.

För drift och förvaltning av den upplåtta marken för tekniska anläggningar respektive återvinningsstation ansvarar den till vilken marken är upplåten.

Fastighetsrättsliga frågor

Samråd har hållits med Lantmäteriet.

Mark ingående i allmän plats, inlösen

All mark som ska vara allmän plats ägs av kommunen.

Fastighetsbildning

Fastighetsbildning skall ske i enlighet med detaljplanen. Kvartersmarken för skol-, förskole- och kontorsändamål ska initialt avstyckas till en fastighet i två skiften.

Rättigheter

Ledningsrätt eller servitut bör bildas för den del av det nya vägdiket som ska anläggas i kulvert på kvartersmark. I övrigt kan allmänna ledningar, inom områden markerade med "u" på plankartan, säkerställas med ledningsrätt.

Inom områden som på plankartan markerats med "E1" kan tekniska anläggningar placeras. Dessa säkerställs med ledningsrätt alternativt avstyckas till egna fastigheter.

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

Ansökan om lantmäteriförrättning

Kommunen, genom fastighetsnämnden, ansöker om och bekostar erforderlig fastighetsbildning avseende bildande av lämplig fastighet för förskoleändamål.

Respektive ledningsägare ansvarar för ansökan om lantmäteriförrättning avseende ledningsrätt.

Avtal

Befintliga avtal som berörs

Befintlig byggnad används idag som förskola av ett kooperativ. Byggnaden och marken är upplåten till kooperativet av kommunen genom lokalförvaltningen som i sin tur har förfoganderätt över marken med stöd av ett kommuninternt avtal med fastighetskontoret. Det kommuninterna avtalet kan behöva ändras för att omfatta den nya förskoletomten som ska bildas enligt detaljplaneförslaget. Lokalförvaltningen ansvarar för att avtalet med nuvarande nyttjare av befintlig byggnad sägs upp.

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

Nya avtal

Avtal för transformatorstationen ska träffas mellan fastighetsnämnden och Göteborg Energi Nät AB.

Kommuninternt markupplåtelseavtal ska tecknas mellan fastighetskontoret och kretslopp och vatten avseende upplåtelse av mark för återvinningsstationen.

Eventuella avtal avseende upplåtelse av utrymme för ledningar träffas direkt mellan ledningshavaren och fastighetsägaren. Ledningsägare är skyldiga att bevaka sina rättigheter och samråda med kommunen avseende projektets påverkan på det egna ledningsinnehavet. Vid omläggning av ledningar bör avtal tecknas mellan ledningsägaren och kommunen för att säkerställa åtaganden vad gäller kostnader och utförande m.m.

Tidplan

Samråd I: 4:e kvartalet 2013

Samråd II 2:a – 3:e kvartalet 2014

Granskning: 2:a kvartalet 2015

Antagande: 3:e kvartalet 2015

Om planen inte överklagas fastställs den fem veckor efter antagande.

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 en ny plan eller ändrar den gällande planen. Fastighetsägaren

äger efter genomförandetidens slut ingen rätt till ersättning för förlorade rättigheter som fanns i den ursprungliga planen.

Planens genomförandetid

Genomförandetiden är fem år från det datum då planen vunnit laga kraft.

Överväganden och konsekvenser

Överväganden har gjorts mellan att bevara området som det är eller att möjliggöra förskoleverksamhet. Överväganden har också gjorts mellan hur området ska trafikförsörjas.

Det finns ett behov av flera förskoleverksamheter i området och i denna stadsdel. Området har bedömts som ett bra område att utveckla med en förskola då det ligger nära grönska, kollektivtrafik, gång- och cykelväg och större väg samtidigt som det ligger relativt avskilt.

Att trafikmata området från Utbyvägen istället för via Fjällbogatan har bedömts som det bästa alternativet utifrån aspekterna trafiksäkerhet, tillgänglighet och störningar.

Planläggningen möjliggör aktuellt område för några olika verksamheter samt andra för samhället relevanta ändamål. Blandningen av icke störande verksamheter nära bostadsbebyggelse ligger i linje med översiktsplanen

Nollalternativet

Nollalternativet innebär att förskolan och återvinningsstationen skulle placeras i ett annat läge. Den föreslagna platsen har en bra lokalisering då den är relativt avskild och har närhet till grönska och kollektivtrafik. Nollalternativet skulle också innebära att det inte kommer att finnas någon lekplats inom området som kommer att skötas av kommunen eftersom inga kommunala pengar finns avsatta för skötsel av den befintliga. Befintlig mark i södra planområdet, som används som park idag, skulle fortsätta vara planlagd för parkering. I parken skulle det vara möjligt att anlägga en parkering utifrån nollalternativet.

Sociala konsekvenser

Integration, Barnperspektivet, Tillgänglighet

En blandning mellan bostäder och verksamheter bidrar till en integrerad stad. Blandningen skapar också en mer levande och tryggare miljö under hela dygnet.

Platsen ligger i ett läge lätt att nå både med kollektivtrafik och via gång- och cykelbanor, platsen ligger i anslutning till grönska och är en spännande plats för barn att vistas på. Lekplatsen till förskolan/skolan kommer även att fungera som lekplats för andra barn i området och som mötesplats för närboende främst under kvällar och helger.

Samtidigt som ytor finns kvar att träffas på i parken för olika åldrar kommer fler boende i området att kunna träffa varandra på andra större öppna ytor som finns i närheten.

Privata initiativ för utveckling av friytor och som avtalas med park- och naturförvaltningen kan tillgodose önskan om delaktighet och egen kreativitet. På så

sätt kan fler göteborgare hitta eller skapa just sina platser att känna glädje och stolthet över.

Miljökonsekvenser

Hushållning med mark- och vattenområden m.m.

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

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

Miljökonsekvensbeskrivning (MKB)/Behovsbedömning

Kommunen har gjort en behovsbedömning enligt PBL 5 kap. 18 § och miljöbalken 6 kap. 11 § för aktuell detaljplan.

Kommunen har bedömt att ett genomförande av detaljplanen inte kommer att medföra någon betydande miljöpåverkan. Vid behovsbedömningen har kriterier i MKB-förordningen bilaga 4 särskilt beaktats och ansetts vara uppfyllda.

Detaljplaneförslaget medger endast en mindre komplettering i befintlig sammanhållen bebyggelse. Planförslaget medger i övrigt inte användning av planområdet för de ändamål som anges i PBL 5 kap. 18 §, 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 bilaga 1 och 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 Göteborgs Stads översiktsplan, ÖP09, 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 14 december 2012.

Miljömål

Aktuella miljömål som påverkas positivt av detaljplanen är främst Begränsad klimatpåverkan, Frisk luft, Bara naturlig försurning, Ingen övergödning och God bebyggd miljö.

Genomförandet av planförslaget innebär att förskolan/skolan nära bostadsbebyggelsen underlättar vardagen för barnen och deras föräldrar. Förskolans lokalisering skapar förutsättningar för att minska transportberoendet och därmed minska användandet av ej förnyelsebar energi. Dessa faktorer är avgörande för att positivt påverka de fem första miljömålen som nämns ovan. Nyproduktion ökar dock koldioxidhalten.

Återvinningsstationen ger förutsättningar för minskade avfallsmängder och ökad återvinning.

Rekommenderade trafikbullernivåer för nybyggnation överskrids inte för planområdet eller på grund av genomförandet av planen.

Genom att använda befintlig bebyggelse- och transportstruktur samt använda redan ianspråktagen mark för byggnaden kan fler barn från området ha tillgång till en närbelägen förskola/skola. Miljön kring byggnaden med varierad topografi, naturinslag och uppvuxna parkträd ger från början goda förutsättningar för en trivsamt och varierad förskole-/skolgård. En god bebyggd miljö kan uppnås genom att skapa en förenklad vardag i en parkmiljö med bland annat angenämt lokalklimat.

Ekonomiska konsekvenser av detaljplanens genomförande

Fastighetsnämndens inkomster och utgifter

Fastighetsnämnden får intäkter från den kommuninterna upplåtelsen med lokalförvaltningen samt från upplåtelsen av mark för återvinningsstation.

Fastighetsnämnden får utgifter till följd av detaljplanen för iordningställande av allmänna trafikaneläggningar (lokalgata, gångväg etc.) inom planområdet samt utgifter för fastighetsbildning. Fastighetsnämnden får inga inkomster i samband med genomförandet av detaljplanen.

Lokalnämndens inkomster och utgifter

Lokalnämnden får utgifter för rivning av befintlig klubbstuga, uppförande av förskola och anordnande av förskolegård och parkering (S på plankartan). Lokalnämnden får också utgifter för plankostnad.

Lokalnämnden får kostnader för kommunintern markupplåtelse, ränta och avskrivningar samt driftskostnader för förskolan. Lokalnämnden får intäkter från uthyrning av anläggningen.

Trafiknämndens utgifter

Trafiknämnden får utgifter för uppförandet av bullerskydd på det område söder om Utbyvägen som tidigare inte haft bullervall. I övrigt får Trafiknämnden inga utgifter eller inkomster på grund av genomförandet av detaljplanen. Nämnden får kostnader för drift av lokalgata med tillhörande diken och gångväg i form av ränta och avskrivningar samt för skötsel och underhåll.

Park- och naturnämndens utgifter

Park- och naturnämnden får kostnader för drift av ny gångväg på parkmark. Då den nya förskolan tar i anspråk mark som tidigare legat i nämndens förvaltning bedöms planen endast innebära en marginell påverkan på den totala kostnaden för skötsel av området. Planförslaget innebär inga utgifter för iordningställande av allmän plats avsedd för natur eller park.

Kretslopp- och vattennämndens inkomster och utgifter

Kretslopp- och vattennämnden får intäkter från brukningstaxan samt kostnader för det kommuninterna markupplåtelseavtal som träffas med fastighetsnämnden avseende återvinningsstationen.

Då befintlig förbindelsepunkt kan användas för den nya bebyggelsen och anslutningsavgiften är betald bedöms genomförandet av planen inte innebära några inkomster eller utgifter för nämnden för kretslopp och vatten.

Göteborg Energi

Göteborg Energi får utgifter för anläggande samt kostnader för drift och underhåll av transformatorstation (E1 på plankartan) och ledningar.

Förpacknings- och tidningsinsamlingen (FTI)

Förpacknings- och tidningsinsamlingen (FTI) får utgifter för anordnande av återvinningsstation samt kostnader för drift och underhåll av anläggningen (E2 på plankartan).

Avvikelser från översiktsplanen

Detaljplanen är i överensstämmelse med översiktsplanen.

För Stadsbyggnadskontoret



Gunnel Jonsson
Planchef

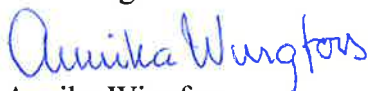


Per Osvalds
Konsultsamordnare



Karin Harlin
Planarkitekt, Krook & Tjäder

För Fastighetskontoret



Annika Wingfors
Distriktschef



Martin Midler
Exploateringsingenjör